

Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outros Pactos, que entre si fazem, de um lado, como LOCADORA, PORTAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, e de outro lado, como LOCATÁRIA, ASSOC DAS EMP DE TRANSP COLET URBANOS DE JOAO PESSOA.....na forma abaixo:

Pelo presente Instrumento Particular de locação comercial, de um lado como Locadora, PORTAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, com sede à Avenida Flávio Ribeiro Coutinho, 805 Loja A-001 - no Bairro de Manaíra - CEP 58.037-000 - João Pessoa - PB - inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.067.463/0001-21, doravante simplesmente denominada LOCADORA, que neste ato, por seu sócio e Administrador *Renan Rodrigues Santiago Nóbrega*, portador de CPF/MF sob nº 012.680.784-17 comparece na qualidade de proprietária do MANAÍRA SHOPPING CENTER, localizado na Rua Manoel A. Cavalcanti, 805 - Esquina com Av. Flávio Ribeiro Coutinho - Bairro de Manaíra - CEP - 58.038-680 - na cidade de João Pessoa - PB - Capital do Estado da Paraíba e de outro lado, ASSOCIAÇÃO DAS EMP DE TRANSP COLET URBANOS DE JOAO PESSOA, pessoa jurídica de direito privado, com domicílio/sede na cidade de João Pessoa - PB, à Avenida Francisco Londres s/n - Bairro Varadouro - CEP 58.010-150 com inscrição no CIC/CNPJ/MF sob nº 41.139.700/0001-49 representada neste ato por *Alberto Pereira Nascimento*, portador de CPF nº 176.135.234-20 e *Roberto Inocêncio de Araújo*, portador de CPF nº 394.966.864-00 sendo titular/sócio(s).... denominada abreviadamente LOCATÁRIA; e ainda como interveniente(s)/anuente(s) na qualidade de Fiador(es) e principal(is) pagador(es) do presente instrumento particular e seus anexos doravante denominado(s) FIADOR(es), *Alberto Pereira Nascimento*, brasileiro, casado, portador de CPF nº 176.135.234-20, e *Gisélia de Melo Nascimento*, brasileira, casada, portadora de CPF/MF nº 160.572.104-25, têm, entre si justo e avençado o presente Contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

A LOCADORA e a LOCATÁRIA celebram o presente Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições especificadas a seguir enunciadas:

01 - DO OBJETO - O objeto deste contrato é a locação da(s) loja(s) (BS-0003), com área física de 9,00m<sup>2</sup>, localizada(s) no piso térreo do MANAÍRA SHOPPING CENTER, situado nesta cidade de João Pessoa - PB, na Rua Manoel Arruda Cavalcanti, 805, Manaíra - Esquina com Av. Gov. Flávio Ribeiro Coutinho, CEP-58.038-680 - tudo perfeitamente indicado e caracterizado nas plantas anexas ao presente Contrato, integrantes do projeto aprovado, junto à Municipalidade sob número 0043/88 (processo no 0240NT90, (habite-se no 0257PMJP de 30 de março de 1990), 0772/91 e 102721/95-2 PMJP de 20/11/95, 0949/97-6 de 15/10/97 e 7677/98-3 de 25/09/98 dos quais a LOCATÁRIA declara ter perfeito conhecimento.

02 - DO PRAZO DA LOCAÇÃO - A locação ora ajustada vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da data deste instrumento.

2.1 Na hipótese deste instrumento, inicialmente ser firmado por LOCATÁRIA pessoa física, esta deverá obrigatoriamente e num prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura deste instrumento, constituir firma e/ou sociedade comercial de natureza jurídica, para assumir o presente instrumento e seus anexos.

03 - DO ALUGUEL - A LOCATÁRIA pagará a LOCADORA, mensalmente à título de aluguel, na forma adiante mencionado o maior dos valores abaixo definidos, como "aluguel mínimo mensal reajustável" e "aluguel percentual".

3.1 O aluguel mínimo mensal corresponde em Reais nesta data, aos valores abaixo indicados por m<sup>2</sup> totalizando os valores globais em Reais adiante mencionados:

## PRIMEIRO PERÍODO LOCATIVO:

- Iniciando-se na data deste instrumento, com duração de 60 (sessenta) meses:

a) R\$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais);

por m<sup>2</sup>, resultando:

a.1) R\$ 1.305,00 (um mil trezentos e cinco reais);

por mês e totalizando:

a.2) R\$ 14.355,00 (quatorze mil, trezentos e cinquenta e cinco reais);

nos meses de Janeiro a novembro;

b) R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais);

por m<sup>2</sup> totalizando:

b.1) R\$ 2.610,00 (dois mil, seiscentos e dez reais);

nos meses de dezembro;

3.1.1 O primeiro aluguel mínimo mensal reajustável será pago decorridos 45 dias da data deste, ou no dia 30 (trinta) do mês da inauguração da loja para o público, o que primeiro ocorrer.

3.1.2 O aluguel mínimo mensal reajustável será corrigido no período a que corresponder, obedecida a periodicidade mínima legal permitida para tal fim, atualmente fixado em 12 (doze) meses, pelo IGPM.

3.1.3. O aluguel mínimo mensal reajustável vencerá e deverá ser pago pela LOCATÁRIA até o dia 05 (cinco) do mês seguinte ao vencido no escritório da Locadora, através de ficha de compensação bancária, ou onde esta por escrito indicar.

3.1.4. O aluguel de que trata a cláusula terceira deste instrumento foi fixado na pressuposição da existência de uma moeda estável, assim as partes desde já reconhecem que na hipótese de o índice contratual de reajuste variar de tal forma, que a periodicidade dos reajustes, tal como aqui contratada, venha acarretar qualquer redução do aluguel contratual, a LOCADORA emitirá recibo complementar da diferença apurada, o qual deverá ser pago no mesmo dia e nas mesmas condições do aluguel mínimo mensal reajustável.

3.1.5. No caso de legislação posterior vir a extinguir ou substituir o IGPM tais efeitos serão automaticamente aplicáveis a este contrato e seus anexos independente de notificação ou aditivo.

3.2. O aluguel percentual é de (não é aplicável a esta locação) sobre o faturamento bruto definido nos itens 5.9 a 5.13.1., da Convenção que estabelece as Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras do MANAÍRA SHOPPING CENTER, abarcando a venda de mercadorias e serviços, efetuados mensalmente pela LOCATÁRIA na loja objeto deste contrato, e será pago apenas nos meses em que o aluguel percentual for superior ao aluguel mínimo mensal reajustável, correspondendo à diferença entre aquele e este. O aluguel percentual será pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, observado o disposto na cláusula 3.1.3 retro.

3.2.1. As vendas de mercadorias e serviços que integram o faturamento bruto, para efeito de incidência da percentagem acima fixada, podem ser à vista ou a prazo mas ficam excluídas, expressamente, as devoluções e os descontos incondicionais concedidos.

3.2.2. As vendas a prazo serão computadas de uma só vez, no dia em que forem realizadas, incluindo os valores dos acréscimos devidos a financiamentos próprios e/ou de sociedade financeira, quando adicionados aos preços de venda.

3.2.3. Não serão computados como vendas de mercadorias e de serviços e, portanto, ficam excluídas do percentual previsto nesta cláusula:

a) - Os valores atribuídos às saídas de máquinas, móveis, utensílios e equipamentos do imobilizado técnico da LOCATÁRIA, quando alienados ou transferidos para outros estabelecimentos da LOCATÁRIA bem assim os de papel usado, apara, sucatas e material inservível.

b) - O custo de transporte e embalagem das mercadorias vendidas, desde que cobrado do cliente e discriminado no documento de venda.

c) - Os valores dos acréscimos, por financiamento, cobrado aos clientes nas vendas à prazo, decorrentes de financiamento próprio e/ou de sociedade financeira, quando não inclusos nos preços de venda de mercadorias ou serviços constante das Notas Fiscais ou dos "talões" de máquinas registradoras.

3.2.4. Para efeito de cálculo do aluguel percentual, obriga-se a LOCATÁRIA a informar a LOCADORA, por escrito, até o dia 05 (cinco) de cada mês, o volume das vendas de mercadorias e serviços efetuados no mês anterior, apresentando os relatórios em formulários padronizados elaborados pela LOCADORA ou pela Administração do Manaíra Shopping Center, devidamente preenchidos, sem prejuízo da informação diária, quando solicitada pela referida administradora.

3.2.5. No caso do último dia do mês coincidir com dia intermediário da semana, deverão ser procedidos dois informes: Um para o período de segunda feira até o final do mês e outro para os demais dias da semana em referência e relativos ao mês subsequente, devendo o informe relativo aos últimos dias do mês findo ser enviado a LOCADORA até dois dias úteis após o encerramento mês, não importa o dia da semana.

3.2.6. Os relatórios em formulários padronizados referentes ao faturamento da LOCATÁRIA, aludidos nas cláusulas 3.2.4 a 3.2.6., deverão ser assinados por ela, ou por seu mandatário, para caracterizar sua responsabilidade civil, sendo peças reservadas ao uso exclusivo da LOCADORA.

3.2.7. O descumprimento da LOCATÁRIA à obrigação de entregar a LOCADORA, nos prazos, datas e frequência por este estabelecidos, os formulários e relatórios acima referidos, ficará obrigada a pagar, nos meses em que esse inadimplemento ocorrer, a multa de que trata a cláusula 12.2. e seus ítems da Convenção que estabelece as Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras, sem prejuízo do direito de a LOCADORA apurar o volume real de suas vendas nesses meses, cobrando-lhe a eventual diferença.

4. O critério adotado para estabelecer o aluguel a ser pago mensalmente e especificado na cláusula 3 e seus ítems retro servirá não só para o curso da locação avençada, como também para suas eventuais prorrogações ou renovações.

5. O critério para estabelecer o aluguel nos meses de dezembro é o previsto na cláusula 3. ítem 3.1. letra "b" deste instrumento.

6. **ENCARGOS DE LOCAÇÃO** - A LOCATÁRIA, juntamente com o aluguel, mínimo mensal, pagará (ou reembolsará, se for o caso) os encargos de locação devidos de acordo com o dispositivo nas Normas Gerais, especialmente no Capítulo VII daquelas, referentes as despesas comuns do Manaíra Shopping Center. Quanto às despesas específicas da LOCATÁRIA, e exclusivas para funcionamento da loja locada, tais como: luz, força, telefone, serão pagas diretamente por ela as concessionárias de serviço público e/ou a terceiros, conforme o caso.

6.1. O CRD da LOCATÁRIA, definido no item 7.1.1. e seus incisos, Convenção que estabelece Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras do Manaíra Shopping Center, e regulado no Capítulo VII daquela Convenção.

7. **DAS BENFEITORIAS** - todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja locada serão executadas e pagas pela LOCATÁRIA, mas dependerão de prévia autorização escrita da LOCADORA, à vista dos prazos e especificações que lhes forem apresentados e desde que sua execução não implique em prejuízos materiais para as lojas vizinhas nem importunem os demais LOCATÁRIOS durante o período em que o Shopping Center estiver aberto ao público, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas sem danos da loja locada a esta acederão, sem que assista à LOCATÁRIA direito a indenização ou retenção a qualquer título.

8. **DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA** - Salvo expressa autorização da LOCADORA, ficam vedadas a sublocação, a sucessão, a transferência ou o empréstimo da loja ora locada, total ou parcialmente bem como o seu uso, gratuito ou oneroso, por terceiros, observado o disposto na cláusula 4.16. da Convenção que estabelece as Normas Gerais.

9. DA FINALIDADE - A loja deste contrato destinar-se-á única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, à atividade mercantil e/ou prestação de serviços a seguir descrita:

*Venda de passes estudantis e passes normais do sistema de transporte coletivo da grande João Pessoa.*

não podendo ser utilizada para finalidade diversa sem o consentimento prévio e escrito da LOCADORA.

10. DO NOME DE FANTASIA - A LOCATÁRIA utilizará nas fachadas, nos letreiros e publicidade de sua loja através de qualquer veículo o nome de fantasia: "AETC JP".

11. DA RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - Poderá operar-se a rescisão da presente locação, se ocorrer a infringência de qualquer cláusula do contrato de locação/ou de seus anexos. A parte inocente todavia, poderá preferir o cumprimento específico da obrigação violada.

12. A LOCATÁRIA, como condição essencial deste contato, renuncia expressamente, em caráter irrevogável, ao direito da preferência à aquisição da loja a ela ora locada no Manaíra Shopping Center, na hipótese de alienação da mesma pela LOCADORA, ficando, portanto, desde já dispensada de notificação à LOCATÁRIA para o eventual exercício desse direito ora renunciado.

13. DA CORRESPONDÊNCIA - Para todos os efeitos legais ou contratuais, as notificações e citações judiciais ou quaisquer avisos, deverão ser entregues nos seguintes endereços, comprometendo-se cada parte a avisar por escrito à outra, na hipótese de mudança.:

a) Na sede social da LOCADORA, atualmente na avenida Flávio Ribeiro Coutinho, 805 - Bairro de Manaíra - CEP - 58.037-000, nesta Cidade, quando dirigidas a ela, LOCADORA;

b) Na sede social da LOCATÁRIA, atualmente na cidade de João Pessoa - PB, à Avenida Francisco Londres s/n - Bairro Varadouro - CEP 58.010-150, ou na loja objeto desta locação, à partir de sua abertura ao público, quando dirigidas a ela LOCATÁRIA.

14. DO REGIME JURÍDICO - A locação em foco será regida pelas cláusulas e condições aqui enunciadas, pelas disposições pertinentes ao Código Civil Brasileiro, pela Lei Nº 8.245 de 18/10/91, pela Lei nº 9.069 de 29/06/95 e Legislação posterior, e pela Legislação Civil Complementar, material e adjetiva, pela Convenção que estabelece as Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras do Manaíra Shopping Center, pelos demais anexos, inclusive Memorial Descritivo da loja, ficando todos esses documentos considerados, para todos os jurídicos efeitos, parte integrante e complementar deste contrato, como se aqui estivessem transcritos integralmente.

15. DAS CONDIÇÕES DE CONTRATO - O presente contrato é assinado em 03 (três) vias em caráter irrevogável e irretratável, vigorando desde a data de sua assinatura.

16. DA FIANÇA - Dada a natureza jurídica da LOCATÁRIA, fica a mesma dispensada, pela LOCADORA, de prestar FIANÇA ficando revogadas todas as cláusulas e condições estabelecidas no contrato de locação, na Convenção que estabelece as Normas Gerais ou em qualquer outro anexo integrante do presente instrumento particular que verse sobre a matéria.

17. DO FORO - Fica eleito o foro da Comarca de João Pessoa, com exclusão de qualquer outro, por mais especial que seja, para processar e julgar qualquer ação decorrente ou relacionada com o presente contrato.

18. DOS ANEXOS - São anexos do presente instrumento, como se nele estivessem transcritos cujo teor a Locatária declara conhecer (ainda que em forma de minuta), os seguintes documentos:

I - Convenção que estabelece as Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras do Manaira Shopping Center;

II - Regimento Interno do Manaira Shopping Center;

III - Estatuto da Associação dos Lojistas; e

IV - Memorial Descritivo.

V - Pasta Técnica que será entregue pela Locadora/Desenvolvedora à Locatária, dentro de 15 (quinze) dias a contar desta data conforme o parágrafo 2.9.1., da Convenção que Estabelece as Normas Gerais.

João Pessoa (PB), 08-DE JULHO DE 2010

PORTAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

*Renan Rodrigues Santiago Nóbrega*  
Locadora

ALBERTO PEREIRA NASCIMENTO  
Fiador

Testemunhas:

ASSOC EMP TRANSP COL URB J.PESSOA  
Locatária

GISELIA DE MELO NASCIMENTO  
Fiadora