

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

SHOPPING CENTER SUL CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO NÚMERO: 271

SUC NÚMERO: 160A

A - PARTES

A.1. Na qualidade de LOCADORA/EMPREENDEDORA, que doravante no presente Contrato será simplesmente denominada de “LOCADORA”, a sociedade por quotas de responsabilidade limitada INTER - INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA., com sede e foro nesta cidade de João Pessoa, Capital deste Estado da Paraíba, inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o número 40.941.668/0001-58, com endereço social na Av. Sérgio Guerra, 900 – Sala 169 - Bancários, neste ato representada por seus Diretores, o Sr. Tadeu Sobreira Pinto e Amíraldo Baunilha Dias, ao final assinados.

A.2. Na qualidade de LOCATÁRIA, que doravante no presente Contrato será simplesmente denominada de “LOCATÁRIA” a SIND.DAS EMPRESAS DE TRANSP.URBANOS NO MUNIC. DE JOÃO PESSOA, com sede em João Pessoa/PB, sítio a Rua 13 de Maio, 103-Centro JP CEP:58013-070, inscrito no CNPJ nº 70.116.132/0001-69, neste ato representado pelo Sr. ALBERTO PEREIRA NASCIMENTO, brasileiro, casado, empresário, residente à Rua Eng. Normando Gomes de Araújo, 200 – Jardim Oceania – João Pessoa, Paraíba, CEP: 58037-340, portador da cédula da identidade de nº 281.006 SSP/PB e CPF nº 176.135.234-20.

Endereço para intimações e notificação – Declara a Locatária ser este seu endereço para intimações e notificações. Ciente que em caso de mudança deve notificar por escrito, valendo o aqui indicado para notificações, intimações, citações e outros atos desta natureza:

Av. Francisco Londres, s/n – Varadouro, João Pessoa/PB, CEP: 58.010-150.

A.3. Na qualidade de FIADOR, que doravante no presente Contrato será simplesmente denominado de “FIADOR” o Sr. ALBERTO PEREIRA NASCIMENTO, brasileiro, casado, empresário, residente à Rua Eng. Normando Gomes de Araújo, 200 – Jardim Oceania – João Pessoa, Paraíba, CEP: 58037-340, portador da cédula da identidade de nº 281.006 SSP/PB e CPF nº 176.135.234-20

Av. Sérgio Guerra, 900, Sala 169 – Bancários – João Pessoa/PB – CEP: 58052-000
CNPJ: 40.941.668/0001-58

REMBRANDT
MEDEIROS
ASFORA:01571291463
1231463

Arquivado de forma
digital por REMBRANDT
MEDEIROS
ASFORA:01571291463
Data: 2024/03/22
Hora: 09:39 -03:00

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

Endereço para intimações e notificação – Declara o Fiador ser este seu endereço para intimações e notificações. Ciente que em caso de mudança deve notificar por escrito, valendo o aqui indicado para notificações, intimações, citações e outros atos desta natureza:

Rua Eng. Normando Gomes de Araújo, 200 – Jardim Oceania – João Pessoa, Paraíba, CEP: 58037-340.

B - PREÂMBULO

As partes acima nomeadas e qualificadas, no final assinadas, por este presente instrumento particular e na melhor forma de direito celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO com observância das INDICAÇÕES BÁSICAS a seguir enunciadas, às quais serão feitas as devidas referências nas demais disposições do presente contrato.

C - INDICAÇÕES BÁSICAS

I. OBJETO DE LOCAÇÃO

1. Salão de Uso Comercial - SUC número 160A (cento e sessenta A), localizado no Shopping Center Sul, na Av. Sérgio Guerra, 900 – Bancários – João Pessoa –PB, com área de 10,39 m², piso inferior, a ser entregue a LOCATÁRIA pronto, para que o mesmo execute as suas obras operação.

II. PRAZO DA LOCAÇÃO

II.1. 12 (doze) meses, contados a partir do dia 20/04/2024.

III. ALUGUEL MENSAL

III.1. R\$ 2.419,16 (Dois mil, quatrocentos e dezenove reais e dezesseis centavos) mensais.

IV. ATIVIDADE DA LOCATÁRIA NO SALÃO DE USO COMERCIAL - SUC: 160A

IV.1. EXCLUSIVAMENTE RECARGAS DE CARTÕES DE PASSAGENS URBANAS EM TRANSPORTE COLETIVO. MANTENDO O MIX DO SHOPPING CENTER SUL, SOB PENA DE RESCISÃO CONTRATO.

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

IV.2. NOME COMERCIAL E/OU DE FANTASIA A SER ADOTADO NO SALÃO DE USO COMERCIAL - SUC : 160A

Razão Social: SIND.DAS EMPRESAS DE TRANSP.URBANOS NO MUNIC. DE JOÃO PESSOA.

Nome de Fantasia: PASSE LEGAL

V. COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD) COM QUE PARTICIPARÁ O LOCATÁRIA DO SALÃO DE USO COMERCIAL - SUC 160A NO RATEIO DAS DESPESAS DE CUSTEIO DO SHOPPING CENTER SUL :

V.1. 0,002914 (Zero ponto zero zero dois nove um quatro), que corresponde à fração ideal de terreno vinculada à Unidade Imobiliária Autônoma ora locada.

VI. ENTREGA DO SALÃO DE USO COMERCIAL - SUC: 160A

VII.1. O Salão de Uso Comercial - SUC, será entregue a LOCATÁRIA, pronto, para que a mesma execute as suas obras de operação, conforme estabelecido no Instrumento Particular do Normas Gerais Complementares.

VII. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:

VII.1.A LOCATÁRIA declara pleno conhecimento e aceitação dos documentos complementares que regularão as Locações e demais avenças que venham a ser celebradas pela LOCADORA/EMPREENDEDORA e demais proprietários de Unidades Autônomas, bem como o conjunto das atividades do SHOPPING CENTER SUL, abaixo discriminados, e que constituem:

VII.1.1. Normas Gerais Complementares do SHOPPING CENTER SUL;

VII.1.2. Regimento Interno do SHOPPING CENTER SUL;

VII.1.3. Plantas do SHOPPING CENTER SUL com indicação do Salão de Uso Comercial - SUC locado.

VII.2. Os instrumentos referidos nos sub-ítems “VII.1.1.” e “VII.1.2.”, retro, deste ítem “VII”, destas presentes “INDICAÇÕES BÁSICAS”, serão todos devidamente Registrados no Cartório do Registro de Títulos e Documentos da Jurisdição, em 1 (uma) única via com validade para todos os LOCATÁRIAS, e para os demais fins de direito. Cópias das Minutas de todos os documentos retro mencionados são entregues neste ato a LOCATÁRIA que, com a assinatura do presente Contrato de Locação, atesta o recebimento dos mesmos e o seu pleno conhecimento e aceitação quanto às regras neles contidas.

VII.2.1. A dita assinatura indica também o recebimento da planta que alude o sub-ítem “VII.1.3.”, retro deste já mencionados ítem “VII” destas presentes INDICAÇÕES BÁSICAS do presente Contrato de Locação.

VIII. MÊS DE CALENDÁRIO

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

VIII.1. Para todos os fins e efeitos do presente Contrato de Locação, cada um dos meses de JANEIRO a DEZEMBRO de cada ano civil.

D - REGRAS DA LOCAÇÃO

1. O SALÃO DE USO COMERCIAL – SUC 160A

A LOCADORA dá em locação a LOCATÁRIA o Salão de Uso Comercial - SUC indicado no ítem "I" das INDICAÇÕES BÁSICAS do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO.

1. Não é concebida exclusividade no tipo de atividade a ser exercida pela LOCATÁRIA no SUC, com o que é livre a LOCADORA para locar ou por qualquer forma alienar outro SUC do SHOPPING CENTER SUL, a terceiros que exercer o mesmo tipo de atividade da LOCATÁRIA.

2. PRAZO

O prazo da locação é o que se acha expresso no ítem "II" das INDICAÇÕES BÁSICAS do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO e terá inicio na data **20 de ABRIL de 2024**.

3. ATIVIDADE DA LOCATÁRIA

A locação é contratada para que a LOCATÁRIA tenha no SUC a atividade indicada no ítem "IV" das INDICAÇÕES BÁSICAS do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, sendo condição resolutiva expressa da presente locação o exercício de qualquer outra atividade da LOCATÁRIA no SUC, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA, a qual, fica de logo esclarecido e convencionado, poderá livremente recusar solicitação nesse sentido, sem necessidade de enunciação de motivo. Observando, sempre as determinações do Shopping Center Sul, principalmente quanto a mudança de mix, não podendo a LOCADORA ser responsabilizada em caso de mudança por decisão de assembléia condominial, aceitando o LOCADOR a mudança, fixando o prazo de 90 (noventa) dias para adequação.

4. ALUGUEL

A LOCATÁRIA pagará como aluguel mensal à LOCADORA, expresso no ítem "III" das INDICAÇÕES BÁSICAS do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO. No caso de convencionado será convertido na quantia equivalente ao percentual indicado sobre o faturamento, respeitando o mínimo de R\$ 2.419,16 (Dois mil, quatrocentos e dezenove reais e dezesseis centavos).

- 4.1. O Aluguel Mensal tem um valor que acha quantificado em R\$ (Reais), moeda corrente e legal em curso no País nesta data da celebração e assinatura do presente contrato, como se acha discriminado no item "III" das "INDICAÇÕES BÁSICAS" do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO.
- 4.2. O Aluguel será pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA posteriormente no dia **20 (vinte)** do

Av. Sérgio Guerra, 900, Sala 169 – Bancários – João Pessoa/PB – CEP: 58052-000
CNPJ: 40.941.668/0001-58

REMBRANDT
MEDEIROS
ASFORA:01571231463
231463
Assinado de forma
digital por REMBRANDT
MEDEIROS
ASFORA:01571231463
Datas: 2024/05/22
10:10:12 -03:00

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

mês de calendário, prorrogando-se para o 1º dia útil que lhe seguir quando o dia do vencimento cair em sábado, domingo ou feriado.

4.2.1. Eventual atraso importará deva a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do aluguel com os seguintes acréscimos: (a) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária “pro-rata-temporis” calculada com base na variação acumulada do INPC quando o atraso seja inferior a 30 (trinta) dias, eis que, a cada 30 (trinta) dias incide o reajuste mensal previsto neste mesmo presente contrato, e, finalmente, (c) multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor corrigido do aluguel.

4.2.2. A multa prevista no anterior ítem “4.3.1.”, retro, será elevada para maior percentual sempre que a legislação vigente à época de sua aplicação assim o permitir. Fica, portanto esclarecido e pactuado que essa referida multa será sempre aplicada pelo percentual máximo legalmente admitido.

4.2.3. Quando o atraso for anterior a um mês, juros e correção monetária serão calculados “pro-rata-temporis”, proporcionalmente ao período do mês já decorrido, calculando-se a correção monetária pela variação do mês anterior.

4.3. Juntamente com o Aluguel a LOCATÁRIA pagará a LOCADORA a parte que lhe couber, em rateio, nas despesas comuns do SHOPPING CENTER SUL, como tudo definido na Cláusula “15”, adiante, e nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER SUL, já referidas no presente CONTRATO DE LOCAÇÃO.

4.3.1. O pagamento que se refere a cláusula anterior, será sempre feito considerando o mês de calendário em curso, de acordo com o orçamento elaborado pela ADMINISTRADORA do SHOPPING CENTER SUL.

5. FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS

A LOCATÁRIA é isenta da taxa de FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS, por se tratar de Suc destinado à serviços.

6. LOCAL DOS PAGAMENTOS

Todos os pagamentos devidos pela LOCATÁRIA serão feitos à LOCADORA, ou a quem esta indicar, na sede da LOCADORA, situada na Av. Sérgio Guerra, 900 – Sala 169 - Bancários, nesta cidade de João pessoa, Capital deste Estado da Paraíba, ou em outro local indicado por ela LOCADORA. Inclusive e se assim à mesma convier, em estabelecimento bancário.

7. DA CESSÃO OU SUBLAÇÃO

A LOCATÁRIA não poderá ceder, transferir ou sublocar o Salão de Uso Comercial - SUC objeto da presente locação sem prévio e expresso consentimento da LOCADORA. A qual e a seu exclusivo juízo poderá não consentir, sem que para tanto tenha que declinar motivo.

7.1. Considerar-se-á também cessão, para os fins do presente instrumento, a transferência do Controle Societário da LOCATÁRIA a terceiros que não sejam seus sócios na presente data; salvo a transferência das correspondentes participações societárias a cônjuge ou herdeiros necessários.

8. ACESSÕES E BENFEITORIAS

Todas as acessões e benfeitorias que forem produzidas pela LOCATÁRIA, por mais especiais que sejam, inclusive equipamentos de detecção e combate a incêndio, ao SUC serão incorporadas para todos os efeitos de direito, se for o caso.

- 8.1. Ao final da locação, a LOCATÁRIA não terá direito de retenção ou de indenização por quaisquer acessões e benfeitorias realizadas.
- 8.2. Incorporam-se ao imóvel todas as benfeitorias. As meramente voluptuárias poderão ser removidas, desde que não modifiquem a estrutura do SUC que obrigue conserto, reforma, recolocação de materiais ou quaisquer outro ato para sua locação. Todo o custo com remoção será, no caso, efetiva às exclusivas expensas da LOCATÁRIA.

9. DESPESAS

Correrá por exclusiva conta da LOCATÁRIA o pagamento da totalidade das contas de consumo de luz, força e água, IPTU e TCR, bem como o pagamento de todos os Impostos, Taxas e Contribuições Federais, Estaduais e Municipais atualmente índices ou que vierem a incidir sobre o SUC locado.

10. SEGURO

A LOCATÁRIA obriga-se a fazer todos os seguros legalmente exigidos e a dar cumprimento, também, às estipulações que a esse respeito se acham contidas nas NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER SUL.

11. MULTAS E COMINAÇÕES

O não pagamento do Aluguel Mensal no respectivo prazo, sujeitará a LOCATÁRIA ao pagamento de multa correspondente ao máximo previsto pela legislação, e, em caso de indeterminação dessa legislação, de 2% (dois por cento) sob o valor do aluguel mensal, incidindo ainda conforme previsto no presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, os juros de mora e a correção monetária.

- 11.1. A simples falta de pagamento do aluguel mensal da presente locação no prazo convencionado, constitui a LOCATÁRIA em mora, automaticamente, sem necessidade de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 11.2. Serão de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA todas e quaisquer cominações que porventura venham a ser impostas por Agentes Públicos para tanto competentes, em decorrência de infração, por parte da LOCATÁRIA, das leis, regulamentos e normas outras de qualquer natureza, Federais, Estaduais e Municipais, incidentes sobre o SUC locado e/ou sobre a atividade no mesmo exercido, bem como as respectivas custas e encargos judiciais, se as mesmas multas e cominações outras forem exigidas em juízo.
- 11.3. Tudo quanto for devido ou descumprido neste contrato e não satisfeito pelas vias amigáveis, importará em exigência pelas vias jurídicas ou extra judiciais, **obrigando-se a locatária por todas as despesas que houverem, Inclusive honorários de advogado**, que ficam de já

fixado em 10%, sobre o valor total do débito quando a cobrança administrativa, e 20% sobre o valor do débito quando da cobrança judicial. (Lei 8.245/91, art. 62, "b"), de forma recíproca;

12. DISTRATO ANTECIPADO

É facultado a LOCATÁRIA, distratar unilateralmente a presente locação, devendo neste caso pagar à LOCADORA previamente ao exercício do direito de distratar, a quantia correspondente a 03 (três) vezes o valor do Aluguel vigente à época do evento.

- 12.1. Fica no entanto, de logo esclarecido e expressamente pactuado que o exercício do direito de distratar unilateralmente a locação, somente poderá ser exercido pela LOCATÁRIA, validamente após decorridos pelo menos 180 (cento e oitenta) dias após a data de assinatura do contrato.
- 12.2. O exercício do direito de distratar unilateralmente a locação, se vier a ser exercido pela LOCATÁRIA, não determina nenhum ônus de qualquer natureza e sob nenhum fundamento ou título qualquer para a LOCADORA.

13. FIADOR

O FIADOR é a Principal Pagador solidariamente responsável pelo adiantamento das obrigações que respeitem a LOCATÁRIA, por lei ou pelo presente CONTRATO DE LOCAÇÃO.

- 13.1. O fiador renuncia expressamente ao disposto no artigo 827 do Código Civil sendo que, tal responsabilidade, perdurará até a entrega efetiva e real do imóvel, que deverá estar desocupado e com as manutenções necessárias realizadas, extensiva a responsabilidade a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes.
- 13.2. O fiador declara, expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real do imóvel, ou seja, até a devolução da posse do imóvel ao Locador, renunciando, desta parte a faculdade contida no artigo 835 do Código Civil pelo prazo que perdura o contrato e suas renovações, devendo, em caso de desejar exonerar-se da fiança, notificar, por escrito, o Locador e Locatário no prazo mínimo de 90 (noventa) dias antes do término do contrato, permanecendo na obrigação até o término da prorrogação prevista.
- 13.4. A LOCATÁRIA transfere ao FIADOR o direito de devolução do imóvel e rescisão do contrato em caso de abandono por mais de dez dias. Devendo para tanto ser lavrado um termo para constatar todos os bens lá existentes na presença de duas testemunhas, transferindo a posse para o fiador, o que já declara feito a Locatária.

14. INFRAÇÃO

A infração pela LOCATÁRIA, de qualquer dos ítems deste contrato ou de qualquer das disposições das NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER SUL, assegura à LOCADORA a faculdade de considerar rescindindo o presente contrato e sujeitará o LOCATÁRIA ao pagamento de uma Pena Convencional correspondente a 06 (seis) vezes o valor do Aluguel que estiver em vigor no mês de calendário da infração, cabendo à LOCADORA o direito de efetuar a

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

cobrança dessa Pena Convencional por meio de Ação de Despejo e de quaisquer outras que porventura sejam cabíveis por força de regras legais ou contratuais, respondendo sempre a LOCATÁRIA pelas despesas e custas com o respectivo procedimento judicial, inclusive honorários advocatícios no percentual máximo admitido pela Lei aplicável à época do evento, assim como pelas prestações de aluguel e seus acessórios até a efetiva desocupação do SUC locado.

- 14.1. É facultado à LOCADORA, contudo em função da natureza da infração praticada pela LOCATÁRIA, não exercer o direito de rescindir o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, limitando-se, nessa hipótese, a cobrar da LOCATÁRIA o valor da Pena Convencional, retro estabelecida. Esse ato de tolerância em nenhum caso constituirá precedente, novação ou alteração do pactuado, e nem renúncia dos direitos que cabem à LOCADORA.
- 14.2. Em qualquer hipótese de procedimento judicial, fica de logo esclarecido e pactuado, a CITAÇÃO para o feito, as INTIMAÇÕES e as NOTIFICAÇÕES da LOCATÁRIA, serão feitas por qualquer das formas e meios, escolha da LOCADORA, que sejam admitidos pela Lei reguladora das Locações em geral, que se ache em vigor à época do ajuizamento.

15. O COEFICIENTE DE RATEIO DAS DESPESAS - CRD

O Coeficiente de Rateio das despesas de custeio do SHOPPING CENTER SUL, abreviadamente denominado CRD, atribuído e vinculado ao SUC ora locado, e com o qual a LOCATÁRIA contribuirá para o pagamento dessas mesmas despesas de custeio, acha-se expresso no ítem "V" das INDICAÇÕES BÁSICAS do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, regulando-se pelas disposições contidas no CAPÍTULO VII do Instrumento Particular que contém as NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER SUL.

- 15.1. O Instrumento Particular que contém as NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER SUL, constitui parte integrante, complementar e inseparável do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO para todos os fins e efeitos de direito, como se aqui integralmente transscrito estivesse.

16. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

- 16.1. obriga-se a LOCATÁRIA a cumprir os seguintes prazos :

16.1.1. apresentação dos projetos relativos às instalações e decorações do respectivo SUC, com cumprimento dos prazos estabelecidos no CAPÍTULO III das NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES do SHOPPING CENTER SUL;

16.1.2. conclusão das obras estruturais assim como serviços de alvenaria e afins no respectivo SUC, até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

16.1.3. conclusão dos serviços de ambientação, decoração e instalações, com final colocação das mercadorias e componentes da estrutura dos serviços de modo a deixar o SUC pronto para imediato início das atividades, no prazo acima, com apresentação, à LOCADORA, de cópia do processo para obtenção do respectivo "Alvará de Funcionamento";

17. DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

O Salão de Uso Comercial - SUC objetos da Locação ora contratada, constitui coisa certa e

Av. Sérgio Guerra, 900, Sala 169 – Bancários – João Pessoa/PB – CEP: 58052-000
CNPJ: 40.941.668/0001-58

Assinado de forma
Digital por REMBRAND
T MEDEIROS
ASFORA:01
571231463
Assinado de forma
Digital por REMBRAND
T MEDEIROS
ASFORA:01
571231463
Data: 20/04/2022
10:10:59 -03:00

INTER – INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA

determinada a ser futuramente entregue pela LOCADORA a LOCATÁRIA nos termos e para os fins do presente Contrato. Na forma do que restou convencionado entre as partes e dada a sua qualidade de “res sperata”, será o mesmo entregue pronto - para que a LOCATÁRIA execute as suas obras de operação e demais obras que se façam necessárias para o desenvolvimento das atividades a que se refere o ítem “V.” Das “INDICAÇÕES BÁSICAS” do presente Contrato.

18. VINCULAÇÕES DAS PARTES E SUCESSORES

O presente Contrato, observadas as suas cláusulas e condições e as prescrições legais incidentes, obriga, conforme o caso, às partes e respectivos sucessores a título singular ou universal.

19. FORO, TERMO DE ENCERRAMENTO, DATA E ASSINATURA

Para todas as ações que possam advir do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, fica eleito o foro da Cidade e Comarca de João Pessoa, Capital deste Estado da Paraíba, com renúncia expressa a qualquer outro por mais especial e/ou privilegiado que seja ou possa a vir a ser.

E por estarem assim justos e contratados, firmam todos o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) Testemunhas especialmente convidadas e a tudo presentes, para que doravante produza em Juízo e fora dele os seus jurídicos e legais efeitos.

LOCADORA:

João Pessoa – PB, 20 de abril de 2024.

LOCATÁRIA:

FIADOR:

TESTEMUNHAS:

