INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE SALÃO COMERCIAL DO
SHOPPING BELA VISTA

Colégio Notarial do Brasil
AUTENTICAÇÃO
AUTENTICAÇÃO R$ 3,38
04 ABR 2017
SELO PAGOS POR VERBA
SÔNIA MARIA POZZI COSTA DA CUNHA - OF INTERINA
IARA AP DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE

CAPÍTULO PRIMEIRO
DO QUADRO RESUMO

De um lado na qualidade de **LOCADORA**:

CONDOMÍNIO CIVIL EULUZ/JHSF, constituído por **EULUZ EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Centenário, nº. 2.992, Shopping Barra, 2º. Piso, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 15.129.950/0001-98, e **JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES S.A.**, com sede em Salvador, Estado da Bahia, na Rua Afonso Celso, nº. 60, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 09.389.814/0001-34, neste ato representado por **BELA VISTA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS E SHOPPING CENTERS S.A.**; doravante denominada **LOCADORA**;

e de outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIO(S-A-AS)**:

TOIL RESTAURANTE LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua 13 de maio, nº 1.947, Arco 406, Paraíso, CEP 05.856-570, inscrita no CNPJ/MF sob nº 68.346.576/0001-49, neste ato representada por **RODRIGO PLESSMANN PERRI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.973.675-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 264.874.558-06, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, nº 1.600, Casa 15, Jardim Leonor, CEP 05.606-100, doravante denominado **LOCATÁRIO (S-A-AS)**:

e, ainda, na qualidade de **FIADOR(ES-A-AS)**:

FERNANDO LEITE PERRI, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.233.865 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 118.028.478-04, casado sob o regime da comunhão de bens com **EVELYN MARIA PLESSMANN PERRI**, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.120.705 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 215.395.718-40, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Janauba, nº 311, Vila Carioca, CEP 05.679-020, doravante denominado **FIADOR(ES-A-AS)**.

Objeto da locação: Salão Comercial **nº 77.2/2º piso** do SHOPPING BELA VISTA, localizado em uma área compreendida entre as Ruas Thomaz Gonzaga e Cristiano Buys, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia.

Renata Fava
JHSF JURÍDICO

ADM
VISTO

Nome Fantasia: VIVENDA DO CAMARÃO.

Ramo de Atividade: Comercialização de refeições rápidas com predominância em frutos do mar, conforme mix de produtos da rede "Vivenda do Camarão".

Área: 52,28 m² aproximadamente.

Prazo: 60 (sessenta) meses – início na inauguração do shopping.

Aluguel Percentual: 6,00% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.

Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R$ 8.051,12 (oito mil, cinquenta e um reais e doze centavos), observados os termos da cláusula 5ª e seguintes.

A título de mera liberalidade, ajustam as partes que nos primeiros 12 (doze) meses de vigência da presente locação, o valor do aluguel mensal mínimo acima descrito, terá um desconto de 15,58% (quinze vírgula cinquenta e oito por cento), do 13º ao 36º mês de vigência da presente locação, o valor do aluguel mensal mínimo acima descrito, terá um desconto de 9,09% (nove vírgula nove por cento), sendo certo que referidos descontos ficam condicionados ao pontual pagamento do aluguel e demais encargos devidos, nas datas contratualmente previstas para tanto, sob pena dos mesmos serem desconsiderados pelas LOCADORAS, independentemente de qualquer aviso, ou notificação judicial, ou extrajudicial da LOCATÁRIA. Os descontos aqui previstos incidirão sobre o valor do aluguel vigente no último mês anterior ao do reajuste, sem prejuízo, portanto, da correção estabelecida no contrato e, quando cabível, das revisões do aluguel mínimo estabelecidas por lei.

Reajuste: IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base o mês de janeiro/2010.

Fundo de Promoção: 20% (vinte por cento) do aluguel mínimo mensal reajustável, de acordo com as Normas Gerais e Estatuto Social, integrantes deste instrumento.

Coeficiente de Rateio de Despesas ("C.R.D."): a ser definido pela LOCADORA.

Limite Máximo de Carga de Força e Luz: 50 Kw (cinquenta quilowatt).

Demais Condições:

A) As partes estabelecem que a cláusula abaixo constante das Normas Gerais, integrantes deste instrumento, passa a vigorar, conforme abaixo:

"14.12. Na hipótese do LOCATÁRIO promover a denúncia da locação, devolvendo o Salão Comercial locado antes de findo o prazo contratual, conforme previsto no artigo 4º da Lei 8.245/91,ficará ele sujeito ao pagamento de multa, a qual, regra que já atende à equidade e proporcionalidade previstas em lei, obedecerá a escala seguinte:

a) se a devolução ocorrer nos primeiros trinta e seis meses de locação, a multa será

Registro Civil e Tabelionato de Vargem Grande Paulista - São Paulo - Autentico o presente documento reprográfico que quadra com o original de que recebi. SONIA MARIA PIZZI COSTA DA CUNHA - OFICIALA SUBSTITUTA
AUTENTICAÇÃO R$ 3,20
04 ABR 2017
SELOS PAGOS POR VERBA
SONIA MARIA PIZZI COSTA DA CUNHA - OF INTERINA
LARA AP DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE
CONFERE COM O ORIGINAL
AUTENTICADO
VISTO

equivalente a 12(doze) vezes o valor do aluguel mensal mínimo vigente;

b) se a devolução ocorrer entre o 37º e o 48º mês do prazo da locação, a multa será equivalente a 9(nove) vezes o valor do aluguel mensal mínimo vigente; e

c) se a devolução ocorrer entre o 49º e o 60º mês do prazo de locação, ou até o final do contrato, a multa será equivalente a 6 (seis) vezes o valor do aluguel mínimo vigente."

CONSIDERANDO QUE:

I – no mês de junho de 2008 foi firmada a Escritura de Compromisso de Compra e Venda, através da qual a sociedade controladora da LOCADORA se comprometeu a comprar os imóveis localizados nas Ruas Thomaz Gonzaga e Cristiano Buys, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, imóveis estes devidamente matriculados sob nºs 84.677, 84.597, 84.691 e 92.394, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador-BA para que, sobre mencionados imóveis, seja desenvolvido um empreendimento imobiliário do qual constará, entre outros, um empreendimento do tipo Shopping Center;

II – a LOCADORA fará erigir nos imóveis descritos, um empreendimento imobiliário do qual constará, necessariamente, um empreendimento do tipo "Shopping Center", cuja denominação será a princípio "Shopping Bela Vista", com inauguração estimada para o primeiro semestre de 2012, podendo, eventualmente, ser prorrogada pelo prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, excluindo-se deste prazo, as interrupções resultantes de caso fortuito ou força maior, conforme definido em lei, sem que em decorrência deste fato, seja devida qualquer indenização ou multa ao LOCATÁRIO(S-A-AS); e

III – o LOCATÁRIO(S-A-AS) manifestou interesse em instalar uma loja no referido SHOPPING BELA VISTA, no salão comercial mencionado no Quadro Resumo.

O presente quadro resumo é parte integrante e complementar do Capítulo Segundo do Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do SHOPPING BELA VISTA.

CAPÍTULO SEGUNDO
DA REGULAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Registro Civil e Tabelionato de Notas Grande Bonsucesso
São Paulo - Autenticação e reconhecimento de firma
AUTENTICAÇÃO R$ 5,32
04 ABR 2017
SELOS PAGOS POR VERBA
MARIA PIZZI COSTA DA CUNHA - OF INTERINA
MARA AP DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE
COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
AUTENTICAÇÃO
VISTO

Resolvem as partes, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças dos Salões Comerciais do SHOPPING BELA VISTA ("Contrato de Locação") que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir expostas, em acréscimo às estipulações inseridas no Quadro Resumo:

1. DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES A ESTE CONTRATO

1.1 Integram o presente instrumento, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, os seguintes documentos, os quais seguem anexos e são devidamente rubricados pelas partes, inclusive fiadores:

(i) Normas Gerais Complementares da Locação dos Salões Comerciais do SHOPPING BELA VISTA ("Normas Gerais");
(ii) Regimento Interno do SHOPPING BELA VISTA ("Regimento Interno");
(iii) Estatuto da Associação dos Lojistas do SHOPPING BELA VISTA ("Estatuto"); e
(iv) Planta de Localização do Salão(ões) Comercial(ais) no SHOPPING BELA VISTA.

1.2 O LOCATÁRIO(S-A-AS) e os FIADORES declaram conhecer o inteiro teor dos documentos acima relacionados, a eles aderindo integralmente.

1.3 O LOCATÁRIO(S-A-AS) e os FIADORES declaram ainda, que receberam neste ato cópia de cada um dos documentos especificados no item 1.1 supra.

2. DO OBJETO

2.1 Pelo presente instrumento, a LOCADORA dá em locação ao LOCATÁRIO(S-A-AS) o salão comercial indicado no QUADRO RESUMO.

2.2 O salão comercial acima mencionado integra o SHOPPING BELA VISTA, localizado numa área compreendida entre as Ruas Thomaz Gonzaga e Cristiano Buys, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia.

2.3 A LOCADORA assegura ao LOCATÁRIO(S-A-AS) a utilização do salão comercial, durante o prazo de locação, nos termos ora estabelecidos, sem que se confira ao LOCATÁRIO(S-A-AS) qualquer exclusividade para explorar no SHOPPING BELA VISTA, o ramo de comércio para o qual se destina esta locação, conforme indicado no QUADRO RESUMO.

2.4 As partes convencionam, ainda, que toda e qualquer obra a ser efetuada no salão comercial só poderá ser realizada se o mesmo estiver devidamente

MATHEUS MESCIAS BORGES - ESCREVENTE

tapumado, sendo que os custos correrão por conta e risco do LOCATÁRIO(S-A-AS), ficando o mesmo responsável por eventuais danos.

3. DO RAMO DE ATIVIDADE

3.1 O salão de uso comercial destina-se exclusivamente à exploração das atividades descritas no QUADRO RESUMO, as quais deverão obrigatoriamente ser desenvolvidas desde a data de inauguração da loja. É vedado ao LOCATÁRIO(S-A-AS), em qualquer hipótese, independentemente de sua finalidade social, sem o expresso consentimento por escrito da LOCADORA, observados os preceitos das Normas Gerais, alterar essa destinação, ainda que para ampliá-la ou diminuí-la.

3.2 É vedado ao LOCATÁRIO(S-A-AS), ainda, em qualquer hipótese, independentemente de sua finalidade social, sem o expresso consentimento por escrito da LOCADORA, observados os preceitos das Normas Gerais, alterar o nome fantasia do estabelecimento, especificado no QUADRO RESUMO.

4. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

4.1 O prazo da presente locação é o expresso no QUADRO RESUMO e terá início na data da inauguração do Shopping, terminando no último dia respectivo, sendo que a sua eventual prorrogação, renovação e/ou recondução, a locação continuará regida, por instrumento próprio, pelas condições constantes deste instrumento e por todas as demais que dele fazem parte integrante, como as estabelecidas nas Normas Gerais, no Regimento Interno, no Estatuto da Associação de Lojistas, na Planta de Localização e no Manual de Instalação.

4.2 Decorrido o prazo contratual, a locação e as demais avenças extinguir-se-ão, de pleno direito, devendo o LOCATÁRIO(S-A-AS) devolver o imóvel locado em perfeitas condições de uso, independente de qualquer aviso, ou notificação judicial, ou extrajudicial.

4.3 O presente contrato tem por objeto a locação de *coisa futura*, cuja implementação é objeto de programa específico, estando prevista para até o primeiro semestre de 2012, podendo, eventualmente, ser prorrogada pelo prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, excluindo-se deste prazo, as interrupções resultantes de caso fortuito ou força maior, conforme definido em lei, sem que seja devida qualquer indenização ou multa ao LOCATÁRIO(S-A-AS).

4.4 Caso a LOCADORA verifique, até o primeiro semestre de 2011, a impossibilidade, por fatos supervenientes e alheios a sua vontade, de

entregar a loja ao LOCATÁRIO(S-A-AS), aquela poderá resolver o presente instrumento, sem que caiba ao LOCATÁRIO(S-A-AS), o recebimento de qualquer indenização ou reparação a qualquer título, inclusive eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou dano moral.

5. DO ALUGUEL

5.1 O LOCATÁRIO(S-A-AS) pagará mensalmente à LOCADORA, a título de aluguel, a quantia equivalente ao percentual expresso no QUADRO RESUMO, incidente sobre o Faturamento Bruto do LOCATÁRIO(S-A-AS) com a exploração da loja ora locada, designado Aluguel Percentual, o qual não poderá ser inferior ao Aluguel Mínimo Mensal Reajustável, também expresso no QUADRO RESUMO.

5.2 O conceito de Faturamento Bruto acima mencionado encontra-se na Cláusula 7.2 e seguintes das Normas Gerais.

5.3 O aluguel mínimo mensal reajustável, expresso no QUADRO RESUMO, será corrigido monetariamente até a data de início da locação, de acordo com a data base, também prevista no QUADRO RESUMO, e, a partir daí, reajustado a cada 12 (doze) meses, de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), verificada no período.

5.3.1 Na falta do índice estipulado acima, aplicar-se-á o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na falta deste, outro índice de preços oficial, indicado pela LOCADORA, que reflita a variação dos preços verificada no período.

5.3.2 Fica desde já estipulado entre as partes, em caráter irrevogável e irretratável, que se em virtude de lei subseqüente vier a ser admitida a atualização do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista neste instrumento, o reajuste do aluguel passará imediata e automaticamente a ser realizado na menor periodicidade permitida em lei, desde a data do último reajuste praticado, independentemente, de qualquer formalidade, ficando entendido que, no silêncio da lei, será adotada a correção monetária em bases mensais.

5.4 Caso a variação do índice acima estipulado verificada no período para reajuste, venha a ser negativa, a mesma não será aplicada sobre o valor do aluguel aqui estipulado.

5.5 O aluguel mensal do salão comercial será devido pelo LOCATÁRIO(S-A-AS) a partir da data da inauguração do Shopping.

SELOS PAGOS POR VERBA
SÔNIA MARIA PIZZ COSTA DA CUNHA - OF INTERINA
LARA AP DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MEGIAS BORGES - ESCREVENTE
VISTO

5.6 No mês de dezembro de cada ano, o aluguel mensal mínimo reajustável devido corresponderá ao dobro do seu valor vigente.

5.7 O valor correspondente ao aluguel mínimo mensal reajustável será devido no primeiro dia útil posterior ao mês vencido, ficando entendido que, para os efeitos desta cláusula, só se considera dia útil aquele em que houver expediente bancário regular.

5.8 Sempre que o aluguel percentual for superior ao aluguel mínimo mensal reajustável, o LOCATÁRIO(S-A-AS) pagará à LOCADORA a respectiva diferença apurada, refletida sobre o aluguel, até o dia 10 (dez) do mês subseqüente ao vencido, prorrogando-se o pagamento para o primeiro dia útil seguinte, sempre que o vencimento cair em data na qual não haja expediente bancário regular.

6. DAS DEMAIS DESPESAS DE LOCAÇÃO

6.1 Juntamente com o aluguel mínimo mensal reajustável, o LOCATÁRIO(S-A-AS) pagará à LOCADORA:

a) todos os impostos, taxas, contribuições e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive o Imposto Predial Territorial e Urbano;
b) a parte que lhe couber nas despesas comuns do Shopping, tal como definidas nas Normas Gerais e no Quadro Resumo, sendo que a cobrança será efetuada de forma antecipada, conforme orçamento, tendo início 90 (noventa) dias antes da inauguração do SHOPPING BELA VISTA;
c) as despesas específicas relativas ao salão comercial, tais como: energia elétrica, ar condicionado, água,gás; e
d) contribuição para o Fundo de Promoção no valor indicado no QUADRO RESUMO deste instrumento, cobrança essa que terá início e vencimentos sucessivos nas mesmas datas de recolhimento das despesas comuns de que trata a letra "b"supra.

6.2 Os pagamentos a que se referem os itens "a" e "b" serão feitos antecipadamente, observado o orçamento elaborado pela administradora do Shopping.

6.3 Todos os pagamentos devidos pelo LOCATÁRIO(S-A-AS) serão feitos à LOCADORA ou a quem ela indicar.

7. DAS OBRAS, DAS BENFEITORIAS, DA INDENIZAÇÃO E DO DIREITO DE RETENÇÃO

Reconheço a Tabelionato de Notas Oswaldo Paulo, São Paulo - Autenticação presente cópia que confere com o original de que trata ICZ COSTA DA CUNHA - OFICIALA SUBSTITUTA
AUTENTICAÇÃO R$ 3,20
04 ABR 2017
SELOS PAGOS POR VERBA
SÔNIA MARIA PEIXOTO COSTA DA CUNHA - OF INTERINA
MARIA Aº DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE

ADM
VISTO

7.1 O LOCATÁRIO(S-A-AS) não poderá realizar na área locada quaisquer obras, modificações ou introdução de benfeitorias sem prévia autorização, por escrito, da LOCADORA.

7.1.1 As benfeitorias acaso introduzidas na área locada, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao salão comercial, não assistindo ao LOCATÁRIO(S-A-AS) o direito a indenização por quaisquer benfeitorias realizadas ou de retenção pelo valor das benfeitorias.

7.1.2 Sem prejuízo do disposto nos itens 7.1 e 7.1.1 supra, finda a locação, o LOCATÁRIO (S-A-AS) poderá levantar, exclusivamente as benfeitorias removíveis se, pela remoção, não causar dano ao salão comercial.

8. DA GARANTIA

8.1 Todas as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO(S-A-AS), neste contrato, são garantidas por fiança, assumindo os FIADORES, já qualificados e infra-assinados, neste ato, a condição de principais pagadores, responsáveis solidariamente com o LOCATÁRIO(S-A-AS), por todas as obrigações contraídas neste instrumento, principais e/ou acessórias, até a efetiva devolução do imóvel, persistindo a garantia inclusive durante eventuais prorrogações e renovações deste contrato, tanto decorrentes da lei como resultantes de subseqüentes acordos de vontade. Os FIADORES renunciam inclusive e principalmente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838, I, II e III, e 839 do Código Civil, bem como ao previsto nos artigos 77 inciso I, e artigo 595, ambos do Código de Processo Civil.

8.2 As partes subscritas e firmadas, inclusive e especialmente os FIADORES, declaram, expressamente, conhecer as disposições e conteúdo deste Instrumento e de seus anexos, assumindo, conjunta e solidariamente, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações, condições e demais ajustes estabelecidos nesta avença e respectivos instrumentos conexos, incluindo, mas sem limitações, o pagamento do aluguel mensal (percentual e mínimo), a contribuição para o Fundo de Promoção e as despesas de locação, assim como obrigações decorrentes de estragos, avarias, danos causados à LOCADORA ou a terceiros, multas, juros e correção monetária, que possam ser reivindicados, como decorrência de qualquer desses fatos. Além disso, os FIADORES responderão também perante a LOCADORA pelas diferenças de aluguéis, seus acessórios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais e honorários periciais e advocatícios apurados em quaisquer ações judiciais havidas entre ela e o LOCATÁRIO(S-A-AS), em especial ação renovatória e revisional de aluguel, quer oriundas de acordo, quer de decisão judicial.

8.2.1 O LOCATÁRIO(S-A-AS) e os FIADORES asseguram à LOCADORA o direito de regresso, com a faculdade de proceder à denunciação da lide, sempre que a LOCADORA for acionada por terceiros, inclusive usuários do SHOPPING BELA

Registro Civil Tabelionato de Versão Urbana Pró São Paulo - Autentico a presente cópia reprodução é qual confere com o original do que dá. ... PIZZI COSTA DA CUNHA - OFICIALA INTERIOR
AUTENTICAÇÃO R$ 3,38
04 ABR 2017
SELOS PAGOS POR VERBA
BÓRIS MARIA PIZZI COSTA DA CUNHA - OF INTERINA
IARA AP. DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE

VISTA, relativamente a pleito que tenha por base, mesmo que apenas em tese, situação cuja responsabilidade seja atribuível, direta ou indiretamente, ao LOCATÁRIO(S-A-AS). Caso a ação movida contra a LOCADORA seja julgada procedente e, ao desfecho da denunciação, a LOCADORA venha a ser condenada ao pagamento de honorários de advogado em favor do patrono do LOCATÁRIO(S-A-AS), este deverá reembolsar a LOCADORA pelo respectivo desembolso.

8.3 O LOCATÁRIO(S-A-AS) obriga-se, desde logo e sempre que solicitado pela LOCADORA,a comprovar a idoneidade financeira dos FIADORES indicados neste contrato, ou dos que vierem a substituí-los, através da demonstração e entrega à LOCADORA de certidões atualizadas expedidas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, capazes de comprovar que os referidos FIADORES são idôneos financeiramente e proprietários de bens, sobre os quais não recaem quaisquer gravames.

8.4 Na hipótese de o contrato de locação passar a viger por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO(S-A-AS) se obriga a obter dos FIADORES e a entregar à LOCADORA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do início da vigência indeterminada, um novo instrumento de fiança, subscrito por 2 (duas) testemunhas, através do qual os FIADORES declarem permanecer como garantidores da locação, solidariamente responsáveis com o LOCATÁRIO(S-A-AS) pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais.

8.5 Sob pena de responder civil e criminalmente pela falsa afirmação, os FIADORES, assumindo o estado civil de solteiros, viúvos, separados ou divorciados, declaram, em caráter irrevogável e irretratável, que possuem o referido estado civil e que não mantiveram, em qualquer época, ou mantém, convivência com qualquer pessoa, razão pela qual os declarantes FIADORES são os únicos proprietários dos bens móveis e imóveis que possuírem, bem como o serão dos que futuramente venham a adquirir.

9. DA LIMITAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

9.1 O LOCATÁRIO(S-A-AS) obriga-se a respeitar e observar a carga máxima de energia elétrica do salão comercial ora locado, fixada no QUADRO RESUMO, inclusive durante a realização das obras e durante o funcionamento do salão comercial.

10. DAS NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES

10.1 As Normas Gerais entregues neste ato ao LOCATÁRIO(S-A-AS) e aos FIADORES, e adendos afins, contêm regras e obrigações de caráter geral da locação, disciplinadoras, inclusive, do funcionamento do "Shopping Center" e integram este Contrato, como se nele estivessem transcritas em seu inteiro

Registro Civil e Tabelionato de Vargem Grande Paulista - São Paulo - Autenticação expressa cópia reprográfica a qual confere com o original de que trata. Selo nº PZB 00589 CB CBMUL - OFICIAL/ESCRIVÃO
AUTENTICAÇÃO R$ 3,38
SELOS PAGOS POR VERBA
SÔNIA MARIA PIZZICOSTA DA CUNHA - OF INTERINA
MARA AP. DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE

teor, para todos os efeitos de direito, obrigando portanto as partes a seu cumprimento, constituindo, sua inobservância, infração contratual com as conseqüências daí advindas.

10.2 As disposições deste instrumento prevalecerão sobre aquelas constantes das Normas Gerais supramencionadas, naquilo que conflitarem.

10.3 As normas enunciadas neste instrumento, em relação ao LOCATÁRIO(S-A-AS), aplicar-se-ão às sublocatárias ou cessionárias legitimadas em decorrência de consentimento prévio por escrito da LOCADORA.

11. DA CESSÃO OU EMPRÉSTIMO DOS SALÕES COMERCIAIS

11.1 Fica expressamente vedado ao LOCATÁRIO(S-A-AS), sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, ceder, transferir, sublocar ou emprestar, total ou parcialmente a outrem o salão comercial, ou, de qualquer forma, permitir a terceiros o uso do salão comercial, sob pena de resolução de pleno direito da locação, independentemente de prévia notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

11.2 Para fins do disposto no item 11.1 supra, equipara-se à cessão da locação a alteração do controle societário do LOCATÁRIO(S-A-AS) sem o consentimento da LOCADORA, dada a natureza "intuitu personae" da presente locação.

11.3 Todas as solicitações de consentimento da LOCADORA para as cessões ou transferências aludidas nos itens 11.1 e 11.2 supra, deverão ser formuladas com 30 (trinta) dias de antecedência, acompanhadas de todos os dados necessários à sua apreciação, inclusive quanto a eventuais garantias oferecidas, sendo de exclusiva competência da LOCADORA a decisão sobre essas matérias ou quaisquer outras que afetem as disposições e/ou garantias contratuais.

11.4 Desde que ocorra a prévia e expressa anuência da LOCADORA nos casos previstos na cláusula 11.1 o cedente pagará à LOCADORA, independentemente das outras obrigações em que a cessionária ficará contratualmente sub-rogada, uma taxa equivalente a 06 (seis) vezes o aluguel mínimo mensal reajustável vigente, devido no último mês pelo LOCATÁRIO(S-A-AS), atualizada até a data do efetivo pagamento, pelo critério da Cláusula 5ª supra.

§ único - As partes estabelecem que, por liberalidade da LOCADORA e tão somente para a primeira transferência a um franqueado e/ou franqueador ou para uma sociedade que comprovadamente faz parte do mesmo conglomerado do LOCATÁRIO(S-A-AS), com a condição essencial que continuem operando o nome fantasia, a finalidade e a qualidade da operação e mercadorias aqui contratados e ainda, que a haja a prévia e expressa aprovação da

Registro Civil e Tabelionato de Morro Grande Pa... São Paulo - Autêntico a presente c... reprográfica... SÓ MEIA... OFICIALATA... INTERVENÇÃO R$ 3,38 SELO PAGO POR VERBA

VISTO

LOCADORA, bem como se os documentos solicitados por esta última, à época, estejam em termos, o LOCATÁRIO(S-A-AS) ficará isento no pagamento da taxa de transferência acima mencionada.

11.5 Todas as obrigações aqui estipuladas em relação ao LOCATÁRIO(S-A-AS) do salão comercial, aplicar-se-ão aos cessionários legitimados em decorrência de consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

12. DA RENOVAÇÃO E DA PRORROGAÇÃO

12.1 No caso de eventual prorrogação ou renovação compulsória do contrato de locação serão mantidas em vigor todas as cláusulas estabelecidas no contrato renovando e nos instrumentos que lhe são conexos, as quais, em conjunto, compõem a estrutura normativa do "SHOPPING BELA VISTA", constituindo a sua preservação da condição de negócio para a locação de salão comercial. Entre as cláusulas locatícias a serem mantidas, cabe especial destaque para a necessidade de preservação, sem modificações, da que institui o aluguel percentual e define a sua respectiva alíquota, assim como das que estabelecem as regras de rateio de despesas, adiante detalhadas e se for o caso. No que respeita ao aluguel mínimo mensal reajustável, seu arbitramento judicial deverá sempre levar em conta o método comparativo, com base somente em lojas situadas no próprio "SHOPPING BELA VISTA", com a preservação de todas as demais condições econômico-financeiras e operacionais da avenças, tais como, quando estipuladas, as cláusulas referentes a aluguel mínimo mensal reajustável em dobro em dezembro, regras de reajustamento monetário de obrigações e de escalonamento de valores, instituição de penalidades, regras de funcionamento harmônico do empreendimento, entre outras do citado conjunto de cláusulas que conforma a estrutura normativa do "SHOPPING BELA VISTA".

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 Fica acordado que no caso de pretender o LOCATÁRIO(S-A-AS) promover a denúncia do presente instrumento de locação, antes da inauguração do Shopping, as partes, desde já, fixam uma multa no valor de 12 (doze) vezes o aluguel mínimo mensal vigente, atualizada até a data do efetivo pagamento, pelo critério da Cláusula 5ª supra.

13.2 O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, valendo o mesmo como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil, sendo imediatamente exigido por não cumprimento, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

AUTENTICAÇÃO R$ 3,38
SELO PAGO POR VERBA
APR 2017

13.3 As partes esclarecem ter pleno conhecimento de que os efeitos da mora, do inadimplemento e as respectivas penalidades estão disciplinados nas Normas Gerais, de caráter complementar a este instrumento e, portanto, inteiramente aplicáveis à presente locação.

13.4 O LOCATÁRIO(S-A-AS), como condição essencial deste contrato, renuncia, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável ao direito de preferência à aquisição do salão comercial objeto desta locação, na hipótese de alienação, pela LOCADORA, da unidade isolada ou de cota/fração ideal do empreendimento a investidores, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição da notificação de que trata o artigo 27, *in fine*, da Lei nº 8245, de 18/10/1991, para o eventual exercício desse direito ora expressamente renunciado.

14. DA CITAÇÃO, INTIMAÇÃO OU NOTIFICAÇÃO

14.1 O LOCATÁRIO(S-A-AS) desde já autoriza que toda e qualquer citação, intimação ou notificação poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento ou fac-símile, inclusive a endereçada para a própria loja objeto deste contrato. Para esse efeito, sob pena de infração contratual, o LOCATÁRIO(S-A-AS) obriga-se a apresentar à LOCADORA, por escrito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do início da locação, número de fac-smile para o qual poderão ser dirigidas citações, intimações ou notificações, presumindo-se recebidas tais comunicações pela sua simples transmissão para tal número. Caso o LOCATÁRIO(S-A-AS) altere o número de seu fac–smile destinado ao recebimento de atos dessa natureza, deverá informar tal alteração à LOCADORA, por escrito, passando a prevalecer o novo número a partir da ciência formal da LOCADORA a esse respeito.

14.2 O LOCATÁRIO(S-A-AS) e os FIADORES se outorgam reciprocamente, de forma irretratável e irrevogável, poderes para receber citação e intimação judiciais, bem como notificação judicial ou extrajudicial, emergente de qualquer ação ajuizada ou procedimento instaurado pela LOCADORA com fundamento neste contrato de locação, ou em qualquer circunstância direta ou indiretamente a ele relacionada.

15. DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca de Salvador - BA, para solucionar quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato e dos documentos a ele anexos, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, tornando-o

VISTO

irrevogável e irretratável, entre as partes e seus sucessores a qualquer título, para que produzam um só efeito.

Salvador, 16 de julho de 2.010

1º TABELIÃO

1º TABELIÃO

LOCADORA

CONDOMÍNIO CIVIL EULUZ/JHSF
p.p. Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

CARTÓRIO VEP

LOCATÁRIO

TOIL RESTAURANTE LTDA.
Rodrigo Plessmann Perri

CARTÓRIO VEP

FIADOR

FERNANDO LEITE PERRI

CARTÓRIO VEP

FIADORA

EVELYN MARIA PLESSMANN PERRI

Registro Civil e Tabelião ... São Paulo ... reprográfica a qual conferi ... SÔNIA MARIA PIZZI COSTA ... AUTENTICAÇÃO ... VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

04 ABR 2011

SÔNIA MARIA PIZZI COSTA ...
IARA AP DE CAMARGO FRANÇA - ESCREVENTE
MATHEUS MESSIAS BORGES - ESCREVENTE

TESTEMUNHAS

1. Magna Ap. Freire Gomes
Nome: Magna Ap. Freire Gomes
RG: RG 27.630.677-6
CPF: CPF 274.496.078-08

2.
Nome: César Augusto Paltronieri
RG: RG 3[illegible]
CPF [illegible]

OFICIAL DE REGISTRO ... NATURALIZADOS ... VARGEM GRANDE PAULISTA ... Armando Marin Portela Filho ... ARPEN SP

RCPN E TABELIÃO DE NOTAS - VARGEM GRANDE PAULISTA/SP - COMARCA DE CUBA
RUA AUGUSTO SOARES DE CARVALHO, 64 - CENTRO - CEP 06730-000 - FONE: 4158-3678 / 4158-1746 / 4158-1203 - FAX: 4158-2588 - e-mail: cartoriovargemgrande@uol.com.br

OFICIAL: EPAMINONDAS JOSE DA CUNHA
---------- Válido somente com selo de autenticidade ----------
Reconheço, por semelhança, as firmas de: RODRIGO PLESSMANN PERRI (13012), FERNANDO LEITE PERRI (56) e EVELYN MARIA PLESSMANN PERRI (4958).
Vargem Grande Paulista, 21 de julho de 2010.
Em testemunho da verdade.
| Preço por firma R$ 5,00 | Total 15,00 | (OP:23/20100721115910)

Armando Marin Portela Filho
ESCREVENTE

A. LOPES MUNIZ ADV. ASSOC.
VISTO

CARTORIO DO 16º TABELIAO DE NOTAS
SAO PAULO - CAPITAL
Rua Augusta,1638/1642 Capital - SP
Fabio Tadeu Bisognin - Tabeliao

RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMA(S)
ROBERT BRUCE HARLEY(300808), LUCIANO
SERGIO AMARAL ALVES(330481)
Sao Paulo, 12 de agosto de 2010.
EM TEST _____ DA VERDADE.

ATO COM VALOR ECONOMICO
COD.SEG. 49504856504849484953485451 5
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
FIRMA R$ 5,00 ** TOTAL R$ 10,00
DIGITADOR: Andre 15:06:38

Registro Civil ... Paulo
... reprográfica e ... que ...
SÔNIA MARIA PIZZ... ORGAO INTERN...
AUTENTICADO ...

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

SELOS PAGOS POR VERBA

SÔNIA MARIA ... MATHEUS ... ESCREVENTE