



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

CONTRATO Nº 096/2019

ID3272

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
FAZENDA RIO GRANDE E BLUE TERMINAL
S/A.**

Pelo presente instrumento, de um lado como CONTRATANTE, o **MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE**, pessoa jurídica de direito público interno, estabelecido a Rua Jacarandá, nº 300, Bairro Nações, inscrita no CNPJ nº. 95.422.986/0001-02, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Sr. Márcio Cláudio Wozniack**, brasileiro, residente e domiciliado em Fazenda Rio Grande, portador da Carteira de Identidade RG nº. 3.558.084-0 - SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o nº. 837.346.439-53, doravante denominado como **LOCATÁRIO**, neste ato assistido pelo Procurador do Município **Sr. Fabiano Dias dos Reis**, OAB/PR 45.402, e em conjunto com o Secretário Municipal de Habitação **Sr. Levingstone da Silva**, inscrito no CPF nº 532.418.946-49; e de outro lado como **CONTRATADA, BLUE TERMINAL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 23.738.343/0001-53, estabelecida a Rua Kalil Elias Warde, nº 301, Bairro Campina do Siqueira, Curitiba – PR, CEP 80.740-170, Telefone: (41) 3090-3699; e-mail: josemario@blueempreendimentos.com.br, representado pelo Diretor Administrativo e Financeiro **Sr. José Mário Marim Junior**, portador da cédula de identidade nº 7.073.747-7 SSP/PR, inscrito no CPF nº 040.984.769-08, doravante denominada como **LOCADOR**, e perante as testemunhas abaixo firmadas, pactuam o presente Contrato de Locação de Imóvel, cuja celebração foi autorizada pelo despacho exarado do processo administrativo sob Protocolo 11330/2019, na modalidade de Dispensa de Licitação 25/2019 com fundamento no Art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93.

DO OBJETO E SEUS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS (Art. 55, I, Lei 8.666/93).

Cláusula Primeira: Locação de imóvel situado na Rua Jequitibá, nº 105, Bairro Eucaliptos - Cep: 83.820-068, salas 3, 4 e 5 no piso térreo, com área privativa de 120 m2, matrícula nº 52884, para instalação da Secretaria Municipal de Habitação.

DO REGIME DE EXECUÇÃO (Art. 55, II, Lei 8.666/93).

Cláusula Segunda: O presente Contrato de Locação de Imóvel será executado indiretamente através de empreitada por preço unitário, considerando-se o mês como unidade.



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

DO PREÇO (Art. 55, III, Lei 8.666/93).

Cláusula Terceira: O valor mensal da locação do imóvel é de R\$ 2.160,00 (dois mil cento e sessenta reais), resultando no valor global de R\$ 51.840,00 (cinquenta e um mil oitocentos e quarenta reais) para os 24 (vinte e quatro) meses de vigência original deste Contrato.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se pelo pagamento anual do IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU e pelos pagamentos mensais de energia elétrica (COPEL), água (SANEPAR), telefonia fixa e internet de seu uso e gás, e ainda condomínio, se houver e outras despesas decorrentes do uso regular do imóvel, constituindo obrigações contratuais **não consignadas no valor total do contrato.**

Parágrafo Segundo: O Locador é responsável pelo seguro contra incêndio/fogo do imóvel.

Parágrafo Terceiro: Antes da liberação do imóvel, o Locador e a Secretaria Municipal de Habitação (e demais órgãos correlatos da Prefeitura) deverão proceder a vistoria do imóvel e assinatura do documento correspondente que deverá ser anexado do presente. A não realização desta cláusula implicará em preclusão do direito de reclamação por danos pelo Locador ao Locatário.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (Art. 55, III, Lei 8.666/93).

Cláusula Quarta: O pagamento da locação será realizado mensalmente, através de depósito bancário em até 30 (trinta) dias contados da apresentação da nota fiscal/fatura, conforme disponibilidade financeira na fonte de recursos.

Parágrafo Primeiro: O **LOCADOR** deverá apresentar a nota fiscal/fatura no Protocolo Financeiro - Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, desde que tenha ocorrido à total e efetiva execução do serviço, devidamente certificadas e atestadas pela Secretaria Municipal de Habitação, acompanhadas das respectivas Autorizações de Fornecimento. A apresentação da Nota Fiscal/recibo/fatura deverá informar a dispensa de licitação, o nº do Contrato, nº de empenho e dados bancários acompanhados das provas de regularidade Federal, Estadual, Municipal e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Parágrafo Segundo: Se o término do prazo para pagamento ocorrer em dia sem expediente no órgão licitante, o pagamento deverá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente.

Parágrafo Terceiro: Em caso de irregularidade na execução do objeto e/ou na documentação fiscal. O prazo de pagamento será contado a partir da(s) correspondente(s) regularização(ões).

Parágrafo Quarto: Em caso de atraso de pagamento em relação à cláusula quarta, o valor da nota fiscal deverá ser atualizado monetariamente INPC (Índice Nacional de



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

Preço ao Consumidor), entre a data em que deveria ter sido adimplida a obrigação e o efetivo pagamento (conforme art.40, XIV, "c", Lei Federal 8666/1993).

DO REAJUSTAMENTO ANUAL (Art. 55, III Lei 8.666/93).

Cláusula Quinta: Caso haja prorrogação do Contrato, o valor do aluguel poderá ser reajustado com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, ou outro vigente à época, se extinto ou afastado este.

Parágrafo Primeiro: O reajuste mencionado não poderá ocorrer em período inferior a 12 (doze) meses.

Parágrafo Segundo: Para o reajuste ser concedido, o **LOCADOR** deverá encaminhar ao **LOCATÁRIO** solicitação por escrito, protocolada com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência para a concessão do reajuste.

DO PRAZO PARA A DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL (Art. 55, IV Lei 8.666/93).

Cláusula Sexta: O **LOCADOR** deverá disponibilizar o imóvel para o **LOCATÁRIO**, em perfeitas condições de ocupação, imediatamente após a assinatura do Contrato, sob pena de quebra de cláusula contratual e rescisão do Contrato.

DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO (Art. 55, IV Lei 8.666/93).

Cláusula Sétima: O objeto do Contrato será recebido nos termos do art. 73, inciso II, alíneas "a" e "b" da Lei nº. 8.666/93, provisoriamente, e definitivamente em até 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório.

Parágrafo Segundo: A fiscalização das condições do imóvel, bem como a verificação de suas especificações que esteja de acordo com àquele descrito no ofício, ficarão a cargo do Servidor indicado pelo Departamento de Patrimônio e pelo Servidor **Carlos Daniel Kravchychyn Filho**, matrícula 354.116.

DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

Cláusula Oitava: O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo Primeiro: O prazo original poderá ser prorrogado, de acordo com o interesse das partes, formalizando-se a partir de Termo Aditivo.

Parágrafo Segundo: Em vista da natureza da contratação, pelo interesse público, em caso de desinteresse unilateral na renovação, por parte do **LOCADOR**, o mesmo deverá ser manifestado por escrito, no mínimo 90 (noventa) dias antes de encerrado o contrato, para possibilitar a transferência administrativa de local por parte do **LOCATÁRIO**.



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

DOS CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS (Art. 55, V, Lei 8.666/93).

Cláusula Nona: As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Funcional	Fonte
20.01 16.482.0014 2.102.3.3.90.39	3007

DA ISENÇÃO DE GARANTIA (Art. 55, VI, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima: Para a execução do objeto do presente Contrato não será exigida garantia.

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES (Art. 55, XIII, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Primeira: As partes deverão cumprir com suas obrigações, divididas da seguinte forma:

Parágrafo Primeiro: Obrigações do LOCATÁRIO.

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, ou seus servidores;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;
- g) O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se pelos pagamentos mensais de energia elétrica (COPEL), água (SANEPAR), telefonia fixa e internet de seu uso e gás, se houver e outras despesas decorrentes do uso regular do imóvel, constituindo obrigações contratuais **não consignadas no valor total do contrato.**
- g) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, a fim de verificar o seu estado de conservação, na forma de Lei.
- h) O **LOCATÁRIO** desde logo adianta que na realização de suas atividades não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

Parágrafo Segundo: Obrigações do LOCADOR.

17. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, garantido a qualidade dos pisos, estrutura elétrica e cobertura do imóvel;
18. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
19. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
20. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, devendo incorrer nas despesas relacionadas com desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
21. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
22. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo descritivo das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
23. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
24. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
25. Indenizar as benfeitorias úteis, se autorizadas, e as necessárias, independente de indenização, sob pena de retenção.

DO LAUDO DE VISTORIA.

Cláusula Décima Segunda: O imóvel dado em locação deve ter seu estado atual de conservação definido pelo Laudo de Vistoria, assinado pelo **LOCADOR** e pelo **LOCATÁRIO**, ou seus representantes, no ato de ocupação do imóvel, e deve ser remetido para ser anexado ao presente, sendo parte integrante e inseparável deste Contrato. Caso não seja realizado, os locadores não poderão realizar quaisquer reclamações.

Parágrafo Primeiro: O **LOCADOR** poderá inspecionar o imóvel locado sempre que julgar necessário, mediante comunicação por escrito ao **LOCATÁRIO**, consignando dia e hora da inspeção, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Parágrafo Segundo: Ao término da locação, o **LOCADOR** fará a vistoria do imóvel, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a realizar os consertos e substituições que necessitar o imóvel, a fim de entregá-lo nas mesmas condições que o recebeu, correndo o aluguel por sua conta até a entrega definitiva das chaves, devendo o **LOCADOR** emitir recibo quando deste acontecimento. Neste caso, a demora imputável ao **LOCADOR** não implicará em débito de aluguel.

Parágrafo Terceiro: os vícios e/ou defeitos, ocultos ou não, que não constarem no Laudo de Vistoria serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

Parágrafo Quarto: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e as suas instalações, com execução dos decorrentes do uso natural e advindos de defeitos estruturais correrão por conta do **LOCATÁRIO**.



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

Parágrafo Quinto: No momento da entrega das chaves, poderá o **LOCADOR** realizar proposta de indenização a ser paga pelo **LOCATÁRIO** a título de danos causados ao imóvel, se aceito por este (por estar aquém ou idêntico ao valor apurado pelo setor competente da Administração), será emitido o recibo tratado no **parágrafo segundo** a partir do pagamento, independente da execução dos reparos que, nesta hipótese, serão de responsabilidade e interesse exclusivos do **LOCADOR**. A demora do **LOCADOR** ou seu representante, em responder sobre a aceitação ou não da indenização, não implicará em débito de aluguel pelo **LOCATÁRIO**. A resposta negativa deverá ser motivada, sob pena de caracterizar ausência de resposta.

DAS BENFEITORIAS.

Cláusula Décima Terceira: As benfeitorias necessárias introduzidas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, desde que previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

Parágrafo Primeiro: Sendo necessárias outras benfeitorias no imóvel, além das mencionadas na Cláusula Décima Segunda, para adaptá-lo às atividades do estabelecimento do **LOCATÁRIO**, este apresentará projeto ao **LOCADOR**, o qual no prazo máximo de 05 (cinco) dias apresentará sua resposta.

Parágrafo Segundo: As benfeitorias úteis, desde que previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

DAS PENALIDADES CABÍVEIS.

Cláusula Décima Quarta: Pela inexecução total ou parcial do Contrato a Contratante poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao Contratado as seguintes sanções:

- I – Advertência que será formalizada por meio de documento expedido pelo Município;
- II - Multa no valor de 10% (dez por cento) do valor total do Contrato, valor este equivalente a doze meses de locação, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, em caso de descumprimento contratual;
- III - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo de 01 (um) a 02 (dois) anos;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

Parágrafo Primeiro: As sanções previstas nos incisos I, III e IV desta cláusula poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** contratada será responsável direta e exclusivamente pela locação do imóvel e conseqüentemente respondendo civil, criminal e ambientalmente por todos os danos e prejuízos que venha a causar diretamente a Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande ou a terceiros, sendo punida com sanções administrativas de acordo com a Lei 8.666/93.

DA RESCISÃO CONTRATUAL.

Cláusula Décima Quinta: O presente Contrato poderá ser rescindido unilateralmente, e a qualquer tempo pelo **LOCATÁRIO**, quando se verificar qualquer das hipóteses previstas nos incisos do artigo 78 da Lei nº 8.666 de 21/06/93, ressalvando, nos casos próprios, o direito do **LOCADOR** em reaver os prejuízos que houver sofrido, desde que regularmente comprovados.

Parágrafo Primeiro: Ocorrerá rescisão deste Contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidentes que sujeitem o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total, ou que impeçam seu uso por mais de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCATÁRIO** desobrigado de todas as cláusulas do contrato, ressalvando ao **LOCADOR** o direito de pleitear do órgão expropriante a indenização que lhe for devida.

Parágrafo Terceiro: O **LOCADOR** obriga-se a indenizar o **LOCATÁRIO** em caso de danos às instalações, material, servidores ou a terceiros que lhes sejam imputáveis por culpa ou dolo.

DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS.

Cláusula Décima Sexta: O presente Contrato, por mútuo consentimento das partes, e nos termos da legislação aplicável, poderá ser alterado através de Termo Aditivo desde que em conformidade com a legislação vigente.

DA LEGISTAÇÃO APLICÁVEL (Art. 55, XII, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Sétima: As partes se declaram expressamente sujeitas às normas previstas na Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 8.666/93), na Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245/91) e no Código Civil Brasileiro.

DO RECONHECIMENTO DOS DIREITOS DA ADMINISTRAÇÃO (Art. 55, VIII e IX, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Oitava: Por este Contrato e por intermédio da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, o Locador reconhece os direitos da Administração (**LOCATÁRIO**), em caso de rescisão administrativa prevista no Artigo 77 desta mesma Lei, bem como todas as prerrogativas constantes do art. 58 da Lei 8666/93.



Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande
Coordenação de Contratos

DA VINCULAÇÃO À DISPENSA DE LICITAÇÃO (Art. 55, XI, Lei 8.666/93).

Cláusula Décima Nona: O presente Contrato está vinculado à Dispensa de Licitação nº 025/2019.

DA OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA NA MANUTENÇÃO DE SUA HABILITAÇÃO (Art. 55, XIII, Lei 8.666/93).

Cláusula Vigésima: A CONTRATADA (Locador) obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a existência do mesmo.

DO FORO (Art. 55, § 2º, Lei 8.666/93).

Cláusula Vigésima Primeira: Fica eleito o Foro Regional de Fazenda Rio Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, para dirimir eventuais questões oriundas do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, conforme o estabelecido na Lei 8.666/93.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento contratual, por seus representantes legais em 02 (duas) vias de igual teor e forma, obrigando-se a cumprir fielmente o que nele ficou convencionado.

Fazenda Rio Grande, 20 de maio de 2019.

PI Contratante:

Marcio Claudio Wozniack
Prefeito Municipal

Eder Emerson da Cruz Capellari
Procurador do Município
Matricula n. 353.684

Fabiano Dias dos Reis
Procurador Geral do Município
OAB/PR 45.402

Levingstone da Silva
Secretário Municipal de Habitação

PI Contratado:

José Mario Marim Junior
BLUE TERMINAL S/A

TESTEMUNHAS:

Rozana Aparecida da Silva
Assistente Administrativo

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

O CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL (doravante PLAZA FÁCIL) integrará a infraestrutura de um empreendimento comercial, tipo *shopping center*, em fase de edificação, localizado na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Avenida das Araucárias, nº 142, bairro Centro, direcionado para agrupar atividades comerciais, de serviços e lazer, estacionamento de veículos e outros espaços adequados ao tipo de empreendimento, cujo funcionamento e disciplina de uso das áreas e equipamentos comuns se estabelecem nas presentes **NORMAS GERAIS REGULADORAS DE FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO**, que obriga a todos os Locatários, os que exerçam qualquer tipo de atividade no empreendimento ou nele se encontrem, com qualquer finalidade, enquanto ali permanecerem.

CAPÍTULO I – DAS GENERALIDADES E DEFINIÇÕES

1.1. As presentes Normas Gerais e Regimento Interno são aplicáveis em todas as dependências e sobre todas as atividades a serem desenvolvidas no **PLAZA FÁCIL**.

1.2. Entende-se como **CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL**, identificado abreviadamente por **PLAZA FÁCIL**, o terreno, as edificações presentes e futuras, instalações, equipamentos que o constituem e quaisquer áreas internas ou externas, compreendidas no imóvel acima identificado.

1.3. As presentes Normas Gerais e Regimento Interno são norma complementar dos Contratos de Locação dos espaços do **PLAZA FÁCIL**. Ocorrendo divergência ou conflito entre este instrumento e as cláusulas ou condições particulares de qualquer contrato de locação, prevalecerão para todos os efeitos de direitos, o disposto no Contrato de Locação.

1.3.1. A Locadora, sempre que julgar necessário, poderá: (i) introduzir alterações às presentes Normas Gerais e Regimento Interno, dando à modificação a mesma publicidade determinada para este instrumento; e (ii) nos casos omissos, poderá baixar atos complementares, através de ordens de serviço internas, avisos ou circulares, dando a esses a divulgação recomendável.

1.4. Ao longo deste instrumento são empregadas palavras e expressões, cujos significados neste texto são os seguintes:

- a) **Administração**: pessoas e/ou empresa terceirizada contratada a critério da Locadora e encarregada de administrar o **PLAZA FÁCIL**, fiscalizando a aplicação dos procedimentos recomendados e o respeito às disposições disciplinadoras do seu funcionamento.
- b) **Locadora**: pessoa jurídica proprietária e/ou arrendatária do imóvel em que será construído o **PLAZA FÁCIL**.
- c) **Loja ou espaço**: qualquer espaço físico destinado pela administração ao exercício de atividade comercial ou de prestação de serviços.
- d) **Área comum**: toda área destinada ao uso ou trânsito do público em geral, com ou sem restrições.
- e) **Área de serviço**: aquela destinada às instalações de serviço, abastecimento, conservação do **PLAZA FÁCIL**, circulação de mercadorias, coleta ou depósito de lixo ou qualquer outra, temporariamente ou isolada pela administração para execução de serviços que interessem ao **PLAZA FÁCIL**.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

- f) Área privativa: toda aquela reservada pela administração para seu uso exclusivo ou fim determinado.
- g) Área de uso restrito: toda aquela reservada pela administração para uso limitado ou específico.
- h) Área de estacionamento: aquela destinada a estacionamento, manobra, circulação e acesso de veículos e motocicletas dos usuários do **PLAZA FÁCIL**.
- i) Locatária(s) ou Lojista(s): pessoa física ou jurídica, que tiver, mediante locação, uma loja de uso comercial ou qualquer espaço nas dependências internas ou externas do **PLAZA FÁCIL**.
- j) Funcionário: pessoa física que presta serviços às Locatárias ou à Administração do **PLAZA FÁCIL**, com ou sem vínculo empregatício.
- k) Clientes: os consumidores de qualquer loja e os usuários de serviços existentes ou oferecidos nas instalações do **PLAZA FÁCIL**.
- l) Usuário: qualquer pessoa física ou jurídica, que utilizar, em caráter transitório ou permanente, qualquer área, dependência ou serviço do **PLAZA FÁCIL**, mesmo que em simples trânsito.
- m) Ramo ou negócio: é a natureza da principal atividade atribuída a cada loja no plano de diversificação de lojas do **PLAZA FÁCIL**.
- n) Denominação ou título de estabelecimento: é o nome comercial (fantasia) pelo qual se identifica a loja.
- o) Descargas: eventuais pontos de acesso ao interior do **PLAZA FÁCIL** ligado às lojas e corredores, utilizadas principalmente, para entrada e saída de mercadorias e também eventual via de ingresso de lojistas e funcionários, devidamente credenciados antes do horário normal estabelecido pela Administração para o funcionamento do **PLAZA FÁCIL**.

CAPITULO II - DO USO DO PLAZA FÁCIL

2.1. Durante o período em que o **PLAZA FÁCIL** estiver aberto ao público, o ingresso, a permanência e a circulação em suas dependências estão sujeitos à fiscalização e disciplinas estabelecidas pela Administração, que procurará preservar sempre o interesse do empreendimento e o padrão de suas instalações.

2.2. Todas as áreas, dependências e instalações de uso comum do **PLAZA FÁCIL**, qualquer que seja a natureza, inclusive as de estacionamento e manobra de veículos, estarão sempre sujeitas a controle e exploração exclusivos da Administradora, de forma direta ou indireta.

2.2.1. À Locadora é reservado o direito de, a seu exclusivo critério, por qualquer forma e a qualquer tempo, sem restrição ou limitação alguma, explorar comercialmente as paredes, fachadas, telhados, o espaço aéreo superior à edificação, inclusive totens e placas externas, e todas as partes comuns do **PLAZA FÁCIL**, inclusive o espaço destinado ao estacionamento, podendo, em consequência, alugar, arrendar, ceder, utilizar ou negociar como bem desejar e pelo tempo e condições que quiser, essas partes, coisas e áreas, em benefício próprio.

2.2.2. No interesse **PLAZA FÁCIL**, compete à Administração, entre outras atribuições:

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

- a) Proibir a entrada e fazer a retirada do **PLAZA FÁCIL** qualquer pessoa ou grupo que pelo seu comportamento ou conduta, se mostre turbulento ou inconveniente, bem como proibir o ingresso e/ou a permanência de menores desacompanhados;
- b) Vedar o uso de qualquer veículo ou processos de locomoção, tais como, patins, skates, bicicletas, julgados impróprio ou perigosos;
- c) Impedir a prática de atos que, por qualquer forma, possam perturbar ou restringir a livre circulação do público em geral, bem como dissolver quaisquer aglomerações ou reuniões que impeçam, dificultem ou causem transtornos ao funcionamento regular do **PLAZA FÁCIL**;
- d) Fazer cessar qualquer fonte de ruído ou trepidação considerada pela Administração incômoda aos usuários e/ou ao público em geral;
- e) Fazer cumprir as presentes Normas Gerais e Regimento Interno, as disposições legais, as posturas municipais e quaisquer normas aplicáveis ao funcionamento do **PLAZA FÁCIL**, bem como utilizar de todos os meios postos ao seu alcance, inclusive requisitar a força policial para fazer respeitar este regimento e para manter e/ou restabelecer a ordem e a tranquilidade no **PLAZA FÁCIL**.

2.3. A afixação ou exibição de letreiros e cartazes, qualquer que seja o meio e os locais empregados, bem como a promoção de artigos, publicidade de empresas, distribuição de materiais promocionais e realização de eventos de quaisquer naturezas dependerão, sempre, de autorização escrita da Administração, precedida de requerimento indicando o objeto, localização, natureza e duração. As autorizações para tais finalidades, quando concedidas pela Administração, serão sempre a título precário e como tal, passíveis de revogação a qualquer tempo.

2.4. Os Lojistas, seus prepostos e funcionários não poderão usar as partes comuns do **PLAZA FÁCIL** para distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, cupons, sendo também vedadas realizações de pesquisas junto ao público, demonstração de mercadorias, propaganda de cartazes ou atividade de vendedores ambulantes, anunciadores, aliciadores, salvo com autorização prévia da Administração.

2.4.1. O Lojista que desejar promover ou patrocinar qualquer evento promocional capaz de intervir no funcionamento normal do **PLAZA FÁCIL** ou que pretender ocupar área de circulação ou outras áreas comuns do empreendimento, deverá solicitar à Administração a necessária autorização, instruindo o seu pedido com todos os elementos necessários ou úteis à decisão da Administração quanto à viabilidade, a seu critério, de conceder a autorização, bem como a eventual fixação de taxa ou aluguel respectivo.

2.4.1.1. Uma vez deferido o pedido nos termos constantes acima, caso o Lojista não promova a desocupação da área no prazo que lhe tiver sido estabelecido, a Administradora poderá promover sua desocupação, correndo todas as despesas por conta exclusiva do Lojista faltoso.

2.4.2. Mesmo durante eventuais eventos autorizados, de qualquer natureza, não será permitido o emprego de métodos ruidosos de divulgação, músicas em volume elevado ou produção de ruído capaz de incomodar os demais Lojistas e seus negócios.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

2.5. A manutenção, fiscalização, alteração e conservação das áreas de circulação, dependências e instalações em geral, inclusive áreas de estacionamento e, enfim, toda a administração do **PLAZA FÁCIL**, será feita pela Locadora e/ou pela Administração, sem quaisquer limites ou restrições, seja diretamente ou através de pessoas ou sociedades por ela organizadas ou contratadas, segundo o melhor critério para atrair o público e dar-lhe conforto, visando ao bom funcionamento do **PLAZA FÁCIL**.

2.6. Os Lojistas não terão exclusividade para exercer no **PLAZA FÁCIL** as atividades previstas em seus respectivos contratos de locação, de modo que não será dado ao Lojista reclamar da existência, em outros espaços comerciais, de comércio ou atividade, mesmo sazonais ou de marketing, semelhante, parecida, congênere ou similar à que desempenhar

2.7. É vedado fotografar ou filmar nas dependências do **PLAZA FÁCIL**, salvo quando previamente autorizado pela administração, mediante pagamento de taxa específica, se esta for determinada.

2.8. Fica a exclusivo critério da Administração suspender ou impedir qualquer prática, mesmo que não expressamente vedada neste regulamento ou nas Normas Gerais das locações, que se revele nociva ou incompatível aos objetivos do **PLAZA FÁCIL**.

CAPÍTULO III – DAS OBRAS NO PLAZA FÁCIL E NAS LOJAS DE USO COMERCIAL

III.1. Obras nas Áreas Comuns do Plaza Fácil

3.1. Sempre que, por determinação das autoridades competentes, das concessionárias de serviços públicos, ou por motivo de ordem técnica, for necessário introduzir modificações no projeto da edificação ou no interior das áreas comerciais ou das lojas, locadas ou não, será lícito à Locadora promover tais modificações, a qualquer tempo, independentemente da anuência dos Lojistas.

3.2. É lícito à Administração, em qualquer época e a seu exclusivo critério: (a) alterar o projeto de construção, inclusive no que tange à modificação dos locais destinados a estacionamento e acesso de veículos, carga e descarga de mercadorias; (b) criar, extinguir, redistribuir, remanejar, ampliar e reduzir áreas destinadas às partes comuns e lojas, ou vice-versa; e (c) aumentar, total ou parcialmente, as dimensões do **PLAZA FÁCIL**, desde que para isso estejam autorizadas pelos órgãos públicos competentes.

3.2.1. Se, em qualquer ocasião, existirem áreas encravadas, sem aproveitamento, em virtude de alterações na edificação para atender à conveniência do **PLAZA FÁCIL** ou às exigências das leis, regulamentos ou posturas das autoridades públicas ou, ainda, em decorrência de redistribuição autorizada pela Locadora de área entre lojas vizinhas, poderá a Locadora, segundo seu único e exclusivo critério, incorporar tais áreas, inteiras ou divididas, às lojas que lhe forem contíguas, de modo que não existam áreas ociosas no empreendimento.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

3.3. Após a concessão do “habite-se” ou CVCO (Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra) do **PLAZA FÁCIL**, todas as benfeitorias que forem feitas nas partes comuns, a qualquer tempo, em decorrência de exigência das autoridades públicas, serão custeadas por todos os lojistas, na mesma proporção da sua cota de contribuição para o pagamento dos encargos comuns.

III.2. Obras nas Lojas

3.4. Quaisquer obras ou modificações pretendidas pelas Locatárias estarão sempre condicionadas à prévia e expressa autorização da Administradora/Locadora, assim como das autoridades competentes, quando for o caso.

3.5. A Locadora comunicará aos Lojistas, com antecedência de 120 (cento e vinte) dias a data de inauguração do **PLAZA FÁCIL**.

3.6. Até 60 (sessenta) dias antes da inauguração do **PLAZA FÁCIL** ou no prazo indicado nos respectivos contratos de locação, o Lojista apresentará para análise da Locadora ou a quem esta indicar, os projetos arquitetônicos, de ar condicionado, de instalações elétricas, de gás, se necessário, hidráulicos e mecânicos, de segurança contra incêndio, inclusive *sprinklers*, da eventual estrutura de mezanino, exaustão mecânica para as lojas de alimentação, decorações, inclusive letreiros, sinalização e cronograma físico de suas obras, acompanhados dos seguintes documentos: **(a)** plantas na escala: 1:50, com indicação das especificações e dos materiais de acabamento; **(b)** elevações das paredes, inclusive da fachada, na escala de 1:25, com especificações de materiais a utilizar, cores, letreiros, etc.; **(c)** dois cortes, sendo um longitudinal e outro transversal, na escala 1:25; **(d)** especificações das cargas de força e luz; e **(e)** perspectiva a cores da fachada e sinalização da Loja.

3.6.1. Todos os projetos deverão obedecer às especificações e critérios básicos determinados pela Administradora e deverão ser assinados por profissional devidamente habilitado, com o recolhimento da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

3.6.2. Sempre que entender necessário, a Locadora poderá exigir do Lojista que apresente projetos complementares e detalhes adicionais. Esta exigência deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contado do aviso neste sentido.

3.7. Independentemente de se encontrar o **PLAZA FÁCIL** acabado, inaugurado ou com o “habite-se” expedido, a entrega da Loja será feita em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da inauguração do empreendimento, de modo a conceder aos Lojistas o prazo suficiente para executar as obras e instalações que lhe competem.

3.8. A Loja será entregue ao Lojista “em osso” (*shell*), ou seja, sem nenhum acabamento interno ou fachada, nas condições em que se encontra, para que o mesmo execute as obras de instalação e decoração necessárias ao desenvolvimento do seu negócio. A eventual entrega da Loja em condições distintas será prevista no Contrato de Locação.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

3.8.1. Após a inauguração do **PLAZA FÁCIL**, as Lojas locadas serão entregues aos Lojistas no prazo assinalado nos respectivos contratos de locação, de modo a assegurar o prazo suficiente para execução das obras de instalação que a eles competirem, permitindo a inauguração da atividade da Loja na data ajustada contratualmente.

3.9. O Lojista somente poderá dar início às obras da Loja após a aprovação dos projetos pela Administradora, que considerará a harmonia e estética do conjunto, bem como os requisitos segurança e conforto do público. Deverão, ainda, serem observadas as imposições administrativas e legais das autoridades competentes e concessionárias de serviços públicos.

3.10. Será obrigatório o uso de equipamentos de proteção individual por parte dos operários empregados na execução das obras, sob pena de imediata paralisação.

3.11. A Administração exercerá ampla fiscalização das obras a cargo dos Lojistas, a fim de preservar a segurança do **PLAZA FÁCIL**, podendo exigir a substituição de qualquer empreiteiro encarregado das referidas obras que, a seu exclusivo critério, considerar inidôneo ou inconveniente. A referida fiscalização não atribuirá qualquer responsabilidade pela obra à Administração ou a Locadora, a qualquer tempo.

3.12. Fica expressamente estabelecido que as obras a cargo da Locadora, quando realizadas simultaneamente com as de qualquer loja, terão preferência sobre estas. Os Lojistas, assim, deverão atender a todas as solicitações da Administração, ainda que provoquem paralisações temporárias de suas obras, não podendo valer-se dessa eventualidade para reclamar prejuízos ou justificar atraso de obras.

3.13. As Lojas que eventualmente necessitarem de abastecimento de gás deverão obedecer, na execução das respectivas instalações, às determinações da Administradora e das autoridades competentes e concessionárias de serviços públicos. Nenhum botijão de gás poderá ser guardado ou estocado em qualquer Loja.

3.13. O Lojista obriga-se a observar a capacidade de carga elétrica prevista para a sua Loja, não podendo excedê-la em hipótese alguma.

3.14. A desobediência às disposições estabelecidas nos itens anteriores sujeitará o Lojista à imediata retirada das instalações feitas ou montados irregularmente, sem prejuízo de sujeitar-se, caso não seja atendida a notificação que para este fim lhe encaminhar a Administradora, ao pagamento de multa diária, conforme cláusula 15.2, aplicável enquanto durar a infração, sem prejuízo de aplicação de outras penalidades e inclusive rescisão do contrato.

3.15. O Lojista será responsável por todos os danos e prejuízos causados por si, seus prepostos, funcionários e eventuais sublocatários, nas Lojas e em quaisquer partes do **PLAZA FÁCIL**, correndo por sua conta o integral custeio das despesas com os consertos, reparos ou alterações que se fizerem necessários, sendo facultado à Administração, a seu critério exclusivo, promover por conta do Lojista a execução dos referidos serviços de consertos, reparações e alterações, acrescidos,

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

neste caso, de 10% (dez por cento) sobre o respectivo valor, a título de taxa de administração, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

CAPÍTULO IV – DA CONSERVAÇÃO

4.1. É responsabilidade da Administração manter o **PLAZA FÁCIL** em condições de funcionamento e manter o asseio das partes comuns, fiscalizar para que as Lojas, ou quaisquer dependências locadas ou confiadas à guarda de terceiros, tenham as mesmas condições.

4.1.1. É responsabilidade de cada Lojista manter a unidade locada em condições de uso, funcionamento e asseio, cabendo aos mesmos manter o controle de qualidade e higienização e atender às exigências dos órgãos competentes, sabidamente da vigilância sanitária. Entende-se, também, como encargo de conservação, a manutenção de todos os serviços e equipamentos em perfeitas condições de funcionamento, a substituição daqueles que se desgastarem ou danificarem e o refazimento de qualquer instalação ou dependência que revele mau aspecto ou eficiência diminuída pelo uso.

4.2. Sendo possível, as obras e serviços de conservação pinturas, reparos, reforma e aprimoramentos deverão ser realizados em horários que não causem transtornos ao funcionamento do **PLAZA FÁCIL**.

4.3. A Administração poderá fiscalizar permanentemente as Lojas e áreas locadas no que concerne ao seu estado de conservação, asseio e funcionamento, intimando as Locatárias a realizar as obras ou serviços que julgue necessários ou convenientes, podendo ainda efetuar, através de seus funcionários ou empresas controladas, serviços de desinsetização, desratização, controle de potabilidade de água, controle da qualidade dos alimentos e outros, cabendo ao Lojista atender às recomendações efetuadas.

4.4. A fim de exercer suas tarefas, é assegurado à Administração, dentro dos horários de funcionamento do **PLAZA FÁCIL** e, em caso de urgência, a qualquer momento, o direito de ingressar nas lojas e áreas locadas, determinando as providências que, a seu juízo sejam necessárias e fixando prazos razoáveis para sua execução.

CAPÍTULO V – DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

5.1. O **PLAZA FÁCIL** será aberto diariamente em horário comercial, observado o disposto em 5.2. e seguintes abaixo:

5.2. O horário de funcionamento das Lojas e das áreas comuns do **PLAZA FÁCIL** será definido exclusivamente pela Administração, observada a legislação aplicável. Poderá a Administração dilatar, modificar ou reduzir os horários estabelecidos sendo estes comunicados aos lojistas através de circular específica.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

5.2.1. Nos horários em que o **PLAZA FÁCIL** não estiver aberto ao público, o acesso de Lojistas e funcionários, devidamente credenciados, será feito através dos locais a serem indicados pela Administração.

5.2.2. Durante o horário de funcionamento do **PLAZA FÁCIL**, nenhuma Loja poderá se manter fechada sem a prévia e expressa autorização da Administração. Os pedidos deverão ser formalizados por meio de formulário próprio justificando os motivos para o fechamento.

5.2.3. Se a Loja permanecer fechada por mais de 7 (sete) dias consecutivos ou 15 (quinze) dias intercalados, durante o ano, poderá a Locadora, sem prejuízo da aplicação da multa diária, considerar rescindida a locação.

5.3. A Administração estabelecerá horário próprio para: (a) entrada, saída e circulação de mercadorias; (b) coleta, transporte de lixo e material inservível; (c) limpeza das Lojas e áreas comuns; (d) execução de serviços de conservação ou reparos; (e) iluminação do **PLAZA FÁCIL**; e (f) qualquer outra finalidade, julgada relevante pela Administração.

5.4. A critério da Administração do **PLAZA FÁCIL**, poderá haver horários diferenciados para uma ou um grupo de atividades, principalmente, mas não só, para as atividades de lazer e alimentação.

5.5. Toda e qualquer mudança dos horários de funcionamento do **PLAZA FÁCIL** serão determinados única e exclusivamente pela Administração, mediante circulares específicas, sempre atentando nestas alterações para a conveniência do mercado da zona de influência do empreendimento.

5.6. O Lojista deverá atender, por sua conta, risco e responsabilidade, de forma exclusiva, todas e quaisquer intimações e exigências das autoridades públicas no que se refere às suas Lojas, notadamente as relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem pública, respondendo pela multa e penalidades decorrentes de sua inobservância.

CAPÍTULO VI – DO USO DAS LOJAS, DA CARGA E DESCARGA E ARMAZENAMENTO DE MERCADORIAS

6.1. A Loja, após sua inauguração, destinar-se-á unicamente, de forma contínua e ininterrupta, ao desempenho das atividades previstas no contrato de locação, sendo vedada qualquer outra atividade, mesmo se exercida simultaneamente com as previstas no contrato, salvo se a Administração permitir, previamente e por escrito.

6.1.1. O eventual consentimento da Administradora para a diversificação ou a concentração de linhas de mercadorias ou serviços não autoriza o Lojista a fazê-lo se isso descaracterizar ou transformar o tipo de atividade e comércio para o qual a Loja foi especificamente destinada no contrato de locação, sob pena de sujeitar o Lojista à multa diária estabelecida no item 15.2., adiante, até o efetivo ajuste das atividades ao que for estritamente permitido no contrato de

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

locação, sem prejuízo da rescisão da locação, a critério da Administradora, por caracterização de infração contratual grave.

6.2. Nenhuma Loja poderá ser utilizada, salvo autorização expressa da Administração, para qualquer das seguintes atividades:

- a) Venda de artigos de segunda-mão, mercadorias recuperadas de seguro, salvados de incêndio ou estoques provenientes de falência;
- b) Venda de armas, explosivos, produtos tóxicos de qualquer natureza;
- c) Leilões ou procedimentos semelhantes;
- d) Negócios que devido aos métodos empregados para sua realização possam afetar, a critério exclusivo da Locadora, o padrão do comércio exercido no **PLAZA FÁCIL** pelos demais lojistas;
- e) Venda ou exposição de qualquer tipo de mercadoria ou serviço que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar concorrência desleal, a critério da Administração;
- f) Vendas, ainda que através de catálogo, mostruário ou pela internet, de mercadorias não incluídas no ramo comercial destinado ao espaço locado ou cujo faturamento não seja feito através da loja localizada no **PLAZA FÁCIL**;
- g) Uso, ainda que gratuito, do espaço locado ou parte dele, para finalidade diversa da contratualmente destinada, notadamente atividades beneficentes, religiosas, políticas ou esportivas.

6.3. Os Lojistas só usarão, nas fachadas e letreiros de suas Lojas a denominação constante de seus respectivos contratos de locação e não a mudarão sem o prévio assentimento escrito da Locadora. É expressamente vedada a inclusão de slogans ou publicidade, de qualquer tipo, nas fachadas e letreiros das Lojas.

6.4. Os toldos, luminosos ou letreiros e qualquer elemento decorativo ou promocional da Locatária a serem instalados nas fachadas e vitrines das Lojas deverão ser previamente aprovados pela Administração, sendo expressamente proibida a utilização de luzes intermitentes.

6.5. Toda e qualquer mercadoria para entrar, sair ou circular pelo **PLAZA FÁCIL** deverá estar acompanhada da nota fiscal respectiva, em conformidade com a legislação em vigor. Não terão ingresso nem circulação nas dependências do **PLAZA FÁCIL** quaisquer mercadorias que, por sua natureza, sejam perigosas ou provoquem incômodo aos seus usuários, especialmente aquelas inflamáveis, explosivas e nocivas à saúde, além de outras que, a critério da Administração, sejam consideradas impróprias.

6.5.1. Sendo inevitável o ingresso e/ou circulação dessas mercadorias no **PLAZA FÁCIL**, a Administração deverá previamente autorizar por escrito e estabelecer horários e itinerários restritos para as mesmas, observadas sempre a segurança e conveniência do **PLAZA FÁCIL**, dos seus usuários e frequentadores.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

6.6. O uso de equipamentos de som, mesmo nas Lojas que se dediquem à sua divulgação ou comercialização, não deverá ser audível nas demais Lojas, nas circulações ou demais partes comuns do **PLAZA FÁCIL** (80db no interior das lojas e 75 db nas proximidades).

6.6.1. As Lojas que dispuserem de sonorização ambiente deverão utilizá-la em níveis de volume que não se façam audíveis fora dos limites próprios.

6.6.2. Não será admitido, sob nenhum pretexto, ainda que em caráter eventual, qualquer outro método ruidoso ou que possa tumultuar, para a propaganda dos produtos e/ ou serviços oferecidos no **PLAZA FÁCIL**.

6.7. Serão proibidas todas e quaisquer práticas ou atividades promovidas pelos Lojistas que provoquem excessivo acúmulo de pessoas ou tumulto nas Lojas, nas partes comuns, malls ou nas adjacências do **PLAZA FÁCIL**, salvo prévia anuência da Administradora, a fim de que organize eventuais medidas de segurança.

6.8. A carga e descarga externa de mercadorias deverão fazer-se pelo local e no horário a ser determinado pela Administração. Será vedada a entrada de caminhões, de qualquer porte, no estacionamento do **PLAZA FÁCIL**, cabendo aos Lojistas a obrigação de observar, par ao abastecimento e descarga de suas lojas que:

- i. as mercadoras não poderão ter volumes capaz de obstruir a visão do transportador;
- ii. todas as cargas devem ser transportadas lentamente e com o devido cuidado para não provocar nenhum tipo de danos, físicos ou pessoais; e
- iii. quando em seu local de destino, os bens e as mercadorias não poderão ser deixadas nas áreas comuns, devendo ser, imediatamente, transportadas para o interior da unidade comercial; (iv) os Lojistas deverão dispor dos recursos materiais e mecânicos necessários para a adequada carga e descarga, segundo especificações estabelecidas pela Administração, inclusive para carga desde a área externa do Empreendimento, até o interior da Loja.

6.8.1. Somente com autorização expressa da Administração será admitido o ingresso, a circulação e o armazenamento de mercadorias no **PLAZA FÁCIL** fora dos horários, itinerários e locais estabelecidos.

6.9. Visando à conveniência do **PLAZA FÁCIL** e havendo espaço disponível, a Administração poderá estabelecer locais de armazenamento provisório de mercadorias, competindo-lhe estabelecer condições e fixar taxas de uso pelos interessados, bem como os horários de funcionamento.

CAPÍTULO VII – LIMPEZA DO CENTRO COMERCIAL E DAS LOJAS

7.1. A Administração promoverá: (i) a limpeza de todas as dependências comuns, áreas de uso restrito e estacionamento do **PLAZA FÁCIL**, fazendo-as executar em honorário conveniente e (ii)

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

fiscalizará a limpeza das Lojas e suas instalações, que ficarão a cargo dos Lojistas, fazendo corrigir as imperfeições que verificar.

7.2. As tarefas de limpeza que importem em paralisação ou redução de fornecimento de serviços, tais como os de limpeza de caixas d'água, equipamentos de refrigeração de ar e outros análogos, serão anunciados com a maior antecedência possível, salvo as que devam ser feitas de emergência.

7.3. Todo o lixo, detrito ou refugo proveniente de qualquer Loja deverá ser transportado e depositado pelo respectivo Lojista, por sua conta e responsabilidade, nos locais, nos horários e na forma estabelecidas pela Administração, observando-se o modo de embalagem a ser pré-determinado para: (i) o lixo seco ou de varredura, resultante da limpeza das Lojas; (ii) o lixo gorduroso ou de teor líquido; (iii) o lixo resultante de materiais perecíveis e/ou sujeitos à fermentação e/ou que exale odor desagradável; e (iv) o lixo hospitalar.

7.4. Em nenhuma hipótese, nem mesmo temporariamente, é permitido depositar nos corredores de serviço ou partes comuns de circulação qualquer lixo, detrito ou objetos que não estejam embalados em sacos plásticos.

7.5. Verificando a Administração que determinada Loja gera quantidade de lixo acima do normal, ou de natureza que demande cuidados especiais, poderá propor que seja criada taxa especial a ser cobrada para atender aos encargos adicionais.

7.6. As operações destinadas a restaurantes, bares, cafés, lojas de fast-food ou similares, obrigam-se a conservar sempre limpas as áreas adjacentes às respectivas Lojas, mantendo, por sua conta, serviço permanente de limpeza dessas áreas, evitando impedir que odores, de qualquer espécie, sejam exalados de sua unidade comercial.

CAPÍTULO VIII – ILUMINAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL E DAS LOJAS

8.1. O **PLAZA FÁCIL** terá iluminação externa e interna, diurna e noturna, sendo mantidas acesas as luzes necessárias a fornecer iluminação ampla, facilitando aos usuários orientarem-se e terem visão satisfatória das instalações.

8.2. O interior e as vitrines das Lojas, quando em funcionamento, deverão permanecer adequadamente iluminado.

CAPÍTULO IX - DA ÁREA DAS LOJAS

9.1. As Lojas têm as medidas, áreas e localização constantes das plantas anexas aos respectivos contratos de locação que, rubricadas pelas Partes, ficarão fazendo parte integrante e inseparável daqueles contratos.

9.2. O recebimento da área locada pelo Lojista, ou a apresentação por este, dos projetos de sua Loja, desde que já concluídas as obras de alvenaria da área locada, significará,

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

automaticamente, que o Locatário conferiu suas medidas e que, portanto, nada tem a reclamar em relação às metragens dos espaços que lhe forem locados.

9.3. As medidas das Lojas serão consideradas como efetivas para efeito de fixação dos encargos da locação.

CAPÍTULO X – DO ALUGUEL

10.1. Como característica inerente às locações em centros comerciais do tipo *shopping centers*, a Locadora poderá, conforme ajustado nos respectivos contratos de locação, estabelecer um aluguel mensal fixo ou um aluguel variável a ser calculado com base no faturamento bruto da Locatária na Loja locada.

10.2. Para os contratos em que seja estabelecido o aluguel variável, os Lojistas pagarão à Locadora, mensalmente, o maior dos valores estabelecidos a título de aluguel mínimo mensal e aluguel percentual fixados nos respectivos contratos de locação. Quando o valor do aluguel percentual for superior ao valor do aluguel mínimo, os Lojistas pagarão à Locadora o aluguel calculado percentualmente sobre o faturamento e, quando inferior, prevalecerá o aluguel mínimo.

10.3. O aluguel percentual previsto no item 10.1 será calculado sobre o faturamento bruto mensal da atividade da Locatária na Loja locada, de acordo com o percentual fixado no contrato de locação.

10.3.1. O conceito de faturamento bruto será o adotado pela legislação do imposto sobre a renda e incluirá não só a receita dos Lojistas, como, também, a receita decorrente de vendas feitas através de visitas a clientes, televendas, telemarketing, internet, aplicativos, dentre outros, desde que originadas ou completadas através da Loja locada no **PLAZA FÁCIL**.

10.3.2. O faturamento bruto abrange todos os negócios realizados na Loja, nela encaminhados ou preparados, à vista ou a prazo, qualquer que seja a natureza e forma das operações realizadas e por qualquer modalidade de pagamento.

10.3.3. Ficam excluídas do faturamento bruto as vendas ou negócios desfeitos, desde que haja devolução integral do valor recebido, bem como os descontos concedidos.

10.3.4. As vendas a prazo serão computadas pelo seu valor global, de uma só vez, no mês em que forem realizadas, pelo valor total a ser efetivamente pago pelo consumidor.

10.3.5. As vendas realizadas através de cartão de crédito serão consideradas, para efeito da apuração do aluguel percentual, na data da efetiva realização da operação e pelo seu valor integral.

10.4. O aluguel fixo ou mínimo mensal será corrigido pela variação acumulada e positiva do IGP-M (índice Geral de Preços de Mercado, da FGV) e será reajustado na menor periodicidade

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

permitida em lei, enquanto durar a locação, tomando-se como base o índice do mês anterior à assinatura do contrato de locação e o índice do mês anterior ao da apuração do valor do aluguel mínimo mensal.

10.4.1. Ocorrendo a extinção ou congelamento do IGP-M/FGV, o valor do aluguel mínimo mensal passará a ser atualizado pelo IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, da FVG) o outro que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda, indicado pela Locadora.

10.5. O aluguel devido deverá ser pago, na forma e nas datas previstas no contrato de locação específico, mediante boleto bancário a ser emitido pela Administradora, não estando sujeito a quaisquer abatimentos, reduções ou compensações, salvo se concedidos por escrito.

10.6. No mês de dezembro de cada ano, quando o faturamento dos Lojistas é maior em decorrência do faturamento de Natal, o valor do aluguel mínimo devido será majorado, de modo que equivalerá ao dobro do aluguel mínimo mensal então vigente.

10.7. O recebimento pela Locadora do aluguel percentual no valor apurado pelo próprio Lojista não significa quitação definitiva ou irrevogável e não exonera o Lojista da obrigação de comprovar suas receitas, nem o exime da fiscalização sobre faturamento adiante prevista.

10.8. Para o cálculo do aluguel percentual, os Lojistas se obrigam a informar, até o 1º (primeiro) dia útil de cada semana, o valor total das vendas realizadas na semana imediatamente anterior, em formulários padronizados ou em outro formato indicado pela Administradora, inclusive eletrônico, onde os Lojistas farão constar os dados referentes ao valor global do faturamento bruto. Os formulários e relatórios padronizados deverão ser assinados pelo representante legal da Locatária e, quando forem eletrônicos, o envio dos mesmos deverá ser feito sob expressa responsabilidade da Locatária pelo conteúdo remetido.

10.8.1. Até o dia 5 (cinco) de cada mês, os dados consolidados do faturamento bruto correspondente ao mês imediatamente anterior deverão ser informados pelo Lojista em formulário padronizado.

10.9. Se descumprida a obrigação de entrega dos relatórios de faturamento no prazo estabelecido, a Locatária ficará obrigada a pagar o dobro do aluguel mínimo mensal vigente, independentemente do direito da Locadora de apurar o volume real de vendas nesses meses, cobrando a eventual diferença apurada, sem prejuízo de rescisão do contrato dada a gravidade da falta.

10.10. O não pagamento do aluguel, dos encargos comuns e específicos ou de quaisquer encargos contratuais nos prazos, condições e locais previstos, sem prejuízo da possibilidade de rescisão do contrato de locação por inadimplemento, sujeitará a Locatária inadimplente às seguintes sanções, calculadas sempre sobre o valor total da obrigação:

- a) juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês;

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

- b) multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, quando este não exceder a 10 (dez) dias, elevando-se para 10% (dez por cento) se o atraso for de mais de 10 (dez) dias;
- c) a correção monetária de todas as quantias em débito, inclusive encargos de mora, de acordo com a variação acumulada e positiva do IGP-M/FGV, tomando-se como base os índices do mês anterior ao do vencimento dos aluguéis ou dos encargos inadimplidos e o índice do mês anterior ao de seu pagamento;
- d) todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se houver intervenção de advogado.

10.11. A Locatária que fraudar ou diminuir o valor real de seu faturamento ou tentar impedir, obstar, impossibilitar ou dificultar a fiscalização e verificação pela Administradora ou pessoas por ela indicadas, dos dados pertinentes dos respectivos registros contábeis e/ou fiscais, ficará sujeita à mesma penalidade prevista no item 10.10, acima, sem prejuízo do direito da Locadora de apurar a diferença no valor do aluguel e cobrar os encargos da mora e multa acima previstos.

10.12. A prova do cumprimento das obrigações de pagamento incumbe à Locatária e só será admitida mediante a apresentação do recibo firmado pela Locadora/Administradora, sendo inadmissível, para esse fim, a prova testemunhal.

10.13. Para fins de verificação do aluguel percentual declarado, a Administradora terá o direito de, a qualquer tempo, proceder à fiscalização que entender necessária para a verificação e constatação do seu faturamento bruto. No exercício desse direito, dentre outras práticas, a Administradora poderá, inclusive:

- a) Examinar a escrituração mantida pela Locatária, compreendendo livros, registros e documentos.
- b) Proceder ao levantamento do inventário físico de mercadorias.
- c) Acompanhar, na Loja locada, a realização das operações consideradas na determinação do valor do faturamento bruto.
- d) Acompanhar a entrada e saída de mercadorias da Loja locada.
- e) Realizar auditorias completas, por prepostos seus ou por intermédio de terceiros especialmente contratados para esse fim, abrangendo o período integral da locação ou apenas parte dele, a critério exclusivo da Locadora.
- f) Manter, pelo tempo que reputar necessário, no interior da loja locada, funcionários ou prepostos para apurar o faturamento, podendo anotar todos os registros de vendas e demais dados ou elementos que julgar necessários, não podendo a Locatária, sob nenhum título ou pretexto, impedir ou embaraçar o exercício dessa fiscalização.

10.13.1. Os relatórios e mapas diários de venda e/ou prestação de serviços elaborados pelos prepostos da Locadora serão, ao final de cada dia, apresentados ao gerente ou responsável pela Loja, para conferência e assinatura. A recusa injustificada da Locatária em vistar tais documentos, implicará na aceitação dos dados neles indicados.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

10.13.2. O exercício do direito de fiscalização do faturamento da Locatária não justificará a suspensão do pagamento do aluguel, nem das obrigações de prestar informações à Administradora.

10.13.3. Todos sistemas de controle referentes à contabilidade da Locatária, que permitam à Locadora apurar o montante do faturamento bruto da Locatária, deverão estar à disposição da Locadora e de seus auditores. Se a escrituração for feita por terceiros, a Locatária deverá apresentá-los no local, dia e hora designados pela Administradora. O atraso na apresentação dos documentos solicitados por prazo superior a 30 (trinta) dias, importará na aplicação das penalidades previstas no item 15.2., adiante, sem prejuízo de caracterização de infração grave e rescisão do contrato, a critério da Locadora.

10.14. Se for verificada qualquer diferença entre o faturamento informado pela Locatária e o apurado pela fiscalização, a diferença a maior no aluguel devido deverá ser paga, no prazo de 5 (cinco) dias, acrescida das penalidades estabelecidas no item 10.10, acima.

10.15. As informações transmitidas pela Locatária ou as que forem apuradas em razão de fiscalização, terão caráter confidencial e somente poderão ser utilizadas para a apuração do valor do aluguel por ela devido.

CAPÍTULO XI - DOS ENGARGOS DA LOCAÇÃO

11.1. Além e juntamente com o aluguel mensal, na forma estipulada nos respectivos contratos de locação, os Lojistas pagarão (ou reembolsarão, se for o caso), como admite o artigo 54 da Lei nº 8.245/91, todos os encargos, contribuições, ordinárias ou extraordinárias, tributos, seguros e todas as demais despesas que, direta ou indiretamente, incidam sobre as Lojas e sobre o próprio **PLAZA FÁCIL**, devendo mensalmente ser rateados entre os Lojistas, que efetuarão o respectivo pagamento, na forma, nos prazos e condições adiante estabelecidos.

11.2. Incluem-se nas contribuições, ordinárias ou extraordinárias, todos os gastos necessários ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do **PLAZA FÁCIL**, tais como, exemplificativamente, os efetuados com: limpeza, manutenção, segurança, seguros, impostos e taxas, consumo de energia elétrica e água das partes de uso comum; despesas com funcionários, empresas terceirizadas, enfim, quaisquer outras despesas que se façam necessárias ou convenientes à administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do **PLAZA FÁCIL**.

11.2.1. Salvo nos casos de urgência ou força maior, as contribuições, ordinárias ou extraordinárias, e os demais encargos ou despesas que não sejam específicos de cada espaço comercial serão previstos em orçamento aprovado pela Administração.

11.3. O rateio dos encargos referidos neste Capítulo será feito proporcionalmente à metragem quadrada da área de uso privativo de cada uma das Lojas locadas, conforme previsto Convenção de Condomínio.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

11.3.1. Cada Lojista concorrerá mensalmente para o pagamento das contribuições, ordinárias ou extraordinárias, e dos demais encargos ou despesas que não sejam específicos de cada espaço comercial.

11.3.3. Objetivando a melhor composição das lojas do **PLAZA FÁCIL** e considerando ainda as características especiais de determinadas Lojas, a Administração poderá, visando estimular a presença e permanência de determinados Lojistas com características especiais e força de atratividade diferenciadas, e de geração de fluxo de pessoas, conceder tratamento diferenciado a tais Lojistas em relação ao rateio dos encargos e todas as demais despesas, inclusive taxa de marketing que, indiretamente, incidam sobre as Lojas.

11.3.4. Fica, ainda, e desde logo estabelecido que eventuais operações complementares às atividades regulares do **PLAZA FÁCIL**, tais como, exemplificativamente, Centros Médicos, Laboratórios, Cinemas Supermercados, Centros Culturais, Instituições de ensino ou de idiomas ou Academias, poderão ser enquadradas como operação especial, em razão das características próprias das atividades desenvolvidas, para fins de fixação de critério distinto para o rateio de encargos.

11.3.5. Todas as despesas gerais, encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre a operação e funcionamento do **PLAZA FÁCIL** serão acrescidos de taxa de administração de 10% (dez por cento).

11.4. Mensalmente, a Administração fará a prestação de contas de forma sintética. O pagamento dos encargos será efetivado pelos Lojistas, sob a forma de adiantamento, no dia 5 (cinco) de cada mês, tendo como base o orçamento aprovado do **PLAZA FÁCIL** e mediante o envio de boleto bancário. Ocorrendo a hipótese de ser cobrado valor a maior ou a menor, a eventual diferença será compensada no próximo vencimento.

11.5. Uma vez que, pelo dinamismo de evolução e aprimoramento, empreendimentos como o **PLAZA FÁCIL** podem precisar de certo espaço vago, de maneira alternada, a fim de abrigar novas atrações e garantir a permanente qualidade e variedade de mix de operações, as despesas correspondentes à vacância dos espaços comerciais até o limite de 3% (três por cento) de toda a área bruta locável do **PLAZA FÁCIL**, serão consideradas como encargos da locação e rateadas entre todos os Lojistas em operação, na proporção de seus percentuais de rateio de encargos.

11.6. Adicionalmente aos encargos comuns, a Locatária pagará, mensalmente, juntamente com o aluguel mensal e demais encargos da locação, a contribuição devida a título de taxa de marketing, estabelecida nos respectivos Contratos de Locação.

11.6.1. Todas as ações de marketing, promoção e propaganda do **PLAZA FÁCIL** serão promovidas exclusivamente pela Locadora, sendo vedado aos Lojistas qualquer atuação direta e/ou independente neste sentido, sob pena de conflitos com a imagem e posicionamento de mercado idealizados para o empreendimento.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

11.6.2. Todos os Lojistas, excetuando-se eventuais locações a título experimental, sazonal, meramente promocional ou assemelhadas, deverão aderir e participar de todas promoções de vendas coletivas patrocinadas pela Administração do **PLAZA FÁCIL**.

11.7. Além dos encargos antes referidos, caberá aos Lojistas o pagamento de todas as despesas referentes aos encargos específicos das Lojas, tais como, a título meramente exemplificativo, luz, telefone, gás, água e esgoto. O não pagamento de encargos específicos implicará na suspensão do fornecimento se, após 10 (dez) dias do recebimento de comunicação específica, o Lojista inadimplente não regularizar o respectivo pagamento.

11.8. As Locatárias confessam ter ciência de que as despesas e encargos comuns a serem por elas pagos ou reembolsados à Administração constituem parcelas variáveis, mas integrantes do aluguel e, assim, concordam que na hipótese de alteração da legislação, impedindo a cobrança ou reembolso das despesas referidas nos itens precedentes, continuará a Locadora a cobrar o aluguel mensal acrescido do valor dessas despesas, que a ele se incorporarão como parte não dedutível.

CAPÍTULO XII - DOS SEGUROS

12.1. Durante todo o prazo da locação, a Locadora contratará, na forma que julgar adequada, em favor dela, Locadora, (i) seguro de incêndio do **PLAZA FÁCIL**, incluídas as instalações de uso comum, com cobertura adicional dos riscos de explosão e perda de aluguéis, por valores correspondentes aos de reposição; (ii) seguro de responsabilidade civil da Locadora e dos Lojistas pelos prejuízos que possam ser acarretados a terceiros em função da existência, uso e funcionamento do imóvel e de todas as atividades nele exercidas; e (iii) outros seguros que julgar de interesse e conveniente para o **PLAZA FÁCIL**, observado o disposto em 12.2., abaixo.

12.2. Os Lojistas não poderão exercer atividades, bem como não poderão manter, usar, vender ou conservar nas Lojas coisas que sejam vedadas pelas cláusulas da apólice de seguro. Caso qualquer destes atos ou fatos deem ou possam dar causa à rescisão dos contratos de seguro por parte da seguradora, ou à redução das garantias, o Lojista que for advertido e não sanar a irregularidade poderá, a critério da Locadora, ter declarado rescindido o contrato de locação.

12.3. Na hipótese em que o destino dado por qualquer Lojista à área locada acarrete aumento dos prêmios dos seguros feitos pela Locadora, esse Lojista pagará parcela correspondente ao aumento, como encargo adicional.

12.4. Será, ainda, de exclusiva responsabilidade dos Lojistas, durante a vigência da locação, a contratação de seguros de bens de sua propriedade tais como estoques, móveis, instalações, documentos e valores, não cabendo à Locadora ou à Administradora nenhuma responsabilidade pela não contratação dos mesmos ou por sua inadequação ao real valor de reposição dos bens.

12.5. Na hipótese em que ocorra qualquer sinistro, cuja cobertura tenha sido prevista em apólice de seguro e que impossibilite o funcionamento da Loja, a Locadora providenciará a reconstrução da mesma tão logo seja liberada a indenização pela companhia seguradora,

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

reputando-se suspensa a vigência do contrato pelo prazo necessário à conclusão das obras de responsabilidade da Locadora.

CAPÍTULO XIII – DA SEGURANÇA

13.1. A vigilância do **PLAZA FÁCIL** será exercida, sob a fiscalização da Administração, nas áreas comuns e de estacionamento, visando à proteção de seus usuários, das instalações e bens ali existentes e a manutenção da ordem no interior do **PLAZA FÁCIL**.

13.2. A existência da vigilância permanente não importa em transferir para a Administração a responsabilidade por qualquer dano físico ou patrimonial sofrido pelos usuários no interior das Lojas, nas partes comuns e inclusive na área destinada ao estacionamento.

13.3. Toda e qualquer anormalidade verificada em qualquer dependência do **PLAZA FÁCIL**, qualquer avaria verificada em veículo estacionado, bem como os itens encontrados no seu interior, serão objeto de registro em livro ou formulário próprio, consignando-se dia, hora e resumo da ocorrência ou característica do dano ou do objeto encontrado.

13.3.1. Os objetos encontrados no interior do **PLAZA FÁCIL** ficarão à disposição do interessado pelo prazo determinado pela Administração e sendo suspeita a origem do objeto encontrado, serão encaminhados a autoridade policial mais próxima. Decorrido o prazo estabelecido, os objetos: (i) que puderem ser úteis serão doados a instituições de caridade; (ii) que se revelem inúteis serão lançados no lixo; e (iii) os documentos oficiais serão encaminhados, através de protocolo, à autoridade que os emitiu, ou outra autoridade competente.

CAPÍTULO XIV – DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO

14.1. A área de estacionamento ficará sob controle, gestão e fiscalização da Administradora que poderá contratar empresa terceirizada para operar o estacionamento, cobrando ou não a seu exclusivo critério, pela utilização das vagas, bem como estabelecendo normas e condições para sua utilização, podendo, ainda:

- a) Estabelecer eventual cobrança e fixação do preço de uso das vagas;
- b) Desestimular a permanência de veículos por longos períodos, estabelecendo, se conveniente, taxas horárias crescentes, a fim de proporcionar o aumento do número de clientes, mediante maior rotatividade na utilização das vagas;
- c) Criar e expandir cartões de controle ou outro sistema de que os clientes possam se beneficiar através dos operadores, visando a franquia total ou parcial de permanência no estabelecimento;
- d) Fechar, obstruir ou isolar, no todo ou em parte, qualquer fração da área, quando assim entenderem conveniente; e
- e) Permitir, na área de estacionamento, o exercício de novas atividades que julgar necessárias para incrementar ou melhorar o aproveitamento do **PLAZA FÁCIL**.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

14.2. É proibido aos funcionários do **PLAZA FÁCIL** manobrar, estacionar ou conduzir veículos de usuários do **PLAZA FÁCIL**, salvo em caso de emergência e quando autorizadas pela Administração.

14.3. Todas as despesas relativas à manutenção, abrangendo, dentre outras, limpeza, segurança, iluminação, das áreas de estacionamento incluem-se dentre os encargos comuns, a serem rateados entre os Lojistas. Já os custos próprios da operação de estacionamento, notadamente se pago, tais como guichês de pagamento, salários e encargos sociais e previdenciários dos funcionários utilizados na operação, catracas e impostos incidentes sobre os serviços prestados e sobre a renda decorrente caberão à Locadora ou a quem for franqueada a administração de tais áreas, a quem caberá por igual o direito a eventual receita de taxa de cobrança de estacionamento.

14.4. O estacionamento é destinado aos clientes e usuários do **PLAZA FÁCIL**, sendo vedado o uso de vagas por lojistas e funcionários das Lojas, salvo autorização específica da Administradora.

14.5. Será vedada a entrada ou circulação de caminhões ou veículos pesados na área de estacionamento do **PLAZA FÁCIL**.

14.6. É lícito à Administração promover, junto às autoridades competentes, a remoção de quaisquer veículos deixados no estacionamento do **PLAZA FÁCIL** após os horários estabelecidos ou que estejam inconvenientemente estacionados, considerando-se, para todos os fins de direito, abandonados em propriedade alheia e cabendo ao proprietário arcar com os custos de tal remoção.

CAPÍTULO XV – DAS RESOLUÇÕES E DAS MULTAS

15.1. O descumprimento pela Locatária de qualquer das disposições estabelecidas nestas Normas Gerais, bem assim em qualquer carta, documento, circular interna, memorando, boletim ou ajuste adicional poderá determinar, a critério da Locadora, a resolução de seu respectivo contrato de locação.

15.2. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer ou não fazer, conforme prazos estabelecidos neste instrumento ou qualquer documento expedido pela Administração, sujeitará o Lojista faltoso ao pagamento das seguintes multas: (i) multa contratual diária no valor equivalente de 1/10 (um décimo) do valor aluguel mensal, vigente por ocasião da infração, incidente sobre cada infração cometida; e (ii) na hipótese de infrações de caráter grave, a critério da Administração, multa contratual equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal, vigente. Havendo aluguel variável contratado, a multa será sempre calculada de acordo com a média do aluguel pago nos últimos 6 (seis) meses.

15.2.1. A multa diária estabelecida acima será aplicada *pro rata die* e será calculada multiplicando-se o percentual (1/10) pelo número de dias em que a infração ocorrer ou subsistir, sendo o seu valor corrigido desde a data da ocorrência da infração até a data do seu efetivo pagamento pela variação positiva do IGPM/FGV. A multa deverá ser paga no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a notificação que da Administração à Locatária.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

15.3. A falta de pagamento de qualquer importância estabelecida nestas Normas Gerais nos prazos fixados, implicará na imediata constituição da Locatária em mora, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judicial ou extrajudicial. A fim de afastar a mora, a Locatária ficará obrigado ao pagamento dos valores devidos e não pagos com os seguintes acréscimos decorrentes da mora, tal como previstos em 10.10.

15.4. A eventual tolerância da Administradora quanto ao inexecuto cumprimento das obrigações de responsabilidade do Locatário ou a sua não exigência, não implicará, tácita ou implicitamente, na renúncia ou dispensa de tais obrigações, nem significará novação, que não se presume, permanecendo as mencionadas obrigações válidas e exigíveis a qualquer tempo, até que ocorra integral cumprimento de todas as obrigações previstas neste instrumento.

15.5. Quando a multa tiver caráter meramente moratório, o seu pagamento não eximirá o Locatário faltoso do cumprimento da obrigação desatendida e da satisfação das respectivas perdas e danos.

15.6. É facultado a Administradora, em todos os casos de resolução contratual estipuladas neste contrato, optar pela cobrança judicial das perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual da Locatária ao invés da prefixação das perdas e danos, na forma e percentual ajustados.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. É lícito à administração do **PLAZA FÁCIL**, a seu exclusivo critério, aplicar disposições diferenciadas a Lojistas que se dedicarem a operações que, pelo renome das marcas associadas, dimensão, ou características mercadológicas constituam um especial atrativo de público para o **PLAZA FÁCIL**. Poderão ser assim consideradas, exemplificativa mas não exaustivamente: lojas de departamentos, supermercados, parques infantis, centros médicos, laboratórios, cinemas, teatros e outras operações de lazer, inerentes à formação do *tennat mix* do empreendimento. Tais disposições sempre prevalecerão sobre as disposições eventualmente conflitantes com as presentes Normas Gerais ou quaisquer regulamentos complementares do **PLAZA FÁCIL**.

16.2. Tanto no que concerne às notificações extrajudiciais ou judiciais, assim como nas ações de despejo, de consignação em pagamento, revisionais e renovatórias ajuizadas no tocante ao contrato de locação e demais instrumento que com ele formam um todo indissociável, as citações, intimações e notificações respectivas, consoante autoriza do art. 58, inc. IV da Lei 8.245/91 poderão ser realizadas por correspondência com aviso de recebimento, fax-símile, correspondência eletrônica ou, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

16.3. Todas as notificações, comunicações, avisos e citações da Locatária poderão ser feitas no endereço da Loja locada, considerando-se como representantes da Locatária, na forma prevista no parágrafo 2º do art. 248 do Código de Processo Civil, como qualquer seu funcionário que, mediante delegação expressa ou tácita, responda operacionalmente pelo estabelecimento, aos quais a Locatária aqui outorga poderes especiais para recebê-los em seu nome.

NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E REGIMENTO INTERNO DO CENTRO COMERCIAL PLAZA FÁCIL

16.4. Além de todas as obrigações previstas nestas Normas Gerais, o Lojista obriga-se, ainda, a: (a) satisfazer todas as exigências, inclusive fiscais, das autoridades federais, estaduais, municipais, autárquicas e concessionárias de serviços públicos; (b) cumprir e fazer respeitar, por si, seus prepostos e demais usuários da Loja, eventuais modificações às presentes Normas que sejam, a qualquer tempo, implementadas pela Locadora buscando resguardar a segurança, higiene, estética, tranquilidade e a harmonia do **PLAZA FÁCIL**.

16.5. A Locadora não responderá, em nenhuma hipótese, por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às Lojas ou às partes de uso comum do **PLAZA FÁCIL**.

CAPÍTULO XVII – PUBLICIDADE, VIGÊNCIA E FORO DESTE INSTRUMENTO

17.1. O presente instrumento entra em vigor nesta data e será levado a registro pela Locadora no cartório do Registro Civil, de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Curitiba –PR, dando-lhe, assim, a necessária publicidade.

17.2. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para processar e julgar quaisquer ações, entre a Locadora e os lojistas ou usuários do **PLAZA FÁCIL**, a qualquer título.

Curitiba/PR, 19 de maio de 2017.

BLUE TERMINAL S/A



MANUAL PARA ATENDIMENTO AOS CLIENTES MANUTENÇÃO, FINANCEIRO E COMERCIAL

Com o objetivo de agilizar a comunicação e a solução de problemas, o Plaza Fácil está disponibilizando atendimento online.

Qualquer solicitação de atendimento deve ser através do nosso site:

<http://plazafacil.com.br/fazenda-rio-grande/>

Clicando sobre o botão de suporte conforme imagem abaixo:





Preencher o formulário que se abrirá e escolha a opção de atendimento desejada:

Atendimento ao Lojista

Nome

Email

Telefone

Assunto

- Manutenção
- Manutenção
- Financeiro
- Comercial

Clique no botão enviar e receberá no e-mail cadastrado seu protocolo de atendimento:



Em até 03 dias úteis
você receberá um
retorno por e-mail ou
telefone.

Sua solicitação será encaminhada diretamente ao setor responsável e todo atendimento será monitorado pelos responsáveis pelo Empreendimento.

Desta forma, o **Plaza Fácil** visa reagir rapidamente, o que possibilita aos lojistas preocuparem-se somente com sua operação.

Plaza Fácil Gerenciadora.

Rua Kalil Elias Warde, 301. Campina do Siqueira. Curitiba - PR

TABELA 01 - LARGURA DOS BACKLIGHTS

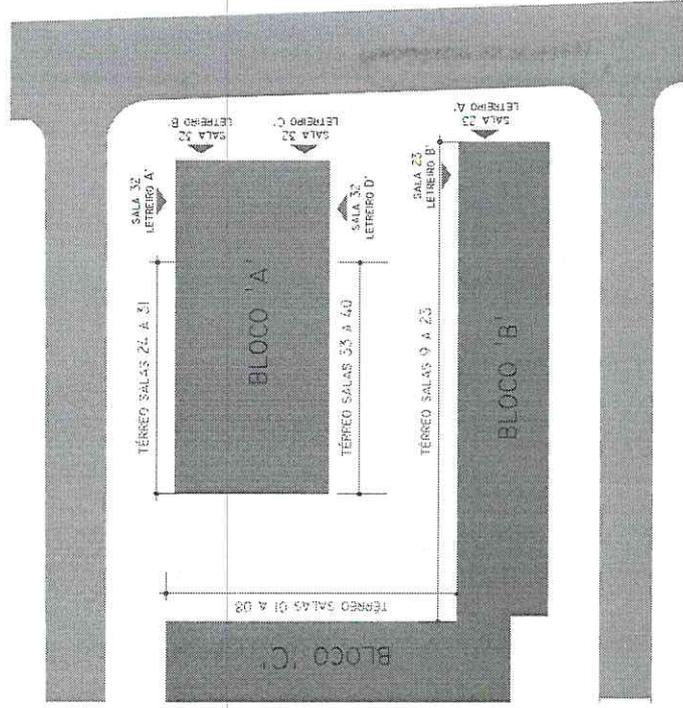
SALA	LARGURA	PAVIMENTO	BLOCO
24 A 31 / 33 A 40	395CM	TÉRREO	A
32 - LETREIRO A / B E D	1000CM	TÉRREO	A
32 - LETREIRO C	478,75CM	TÉRREO	A

09	385CM	TÉRREO	B
23 - LETREIRO A	590CM	TÉRREO	B
13	472,5CM	SUPERIOR	B
14 A 20 / 22 A 37	395	SUPERIOR	B
21	485	SUPERIOR	B

01	700CM	TÉRREO	C
02 A 08 / 10 A 22	395CM	TÉRREO	C
02, 04, 05, 07, 09, 10 E 12	397,5CM	SUPERIOR	C

- VERIFICAR TODAS AS MEDIDAS NO LOCAL ANTES DA EXECUÇÃO.

- QUALQUER DIVERGÊNCIA ENTRAR EM CONTATO COM A ADMINISTRAÇÃO DO PLAZA FÁCIL.



PLANTA DE LOCAÇÃO

B04

04/12/2017
12.17.42

41.3090.3690

Rua Kail Warde, 301.
Campina do Siqueira





TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES

LOJA () SALA () Nº 4.....

RAZÃO SOCIAL: PREFEITURA FAZENDA RIO GRANDE.....

Declaro ter recebido a loja supra citada, de acordo com o estabelecido no "CADERNO TÉCNICO DO LOJISTA" do Plaza Fácil a totalidade das condições recebidas.

Informamos que o local foi verificado de acordo com os dados de projeto recebido, e com a presença da OPERAÇÃO/ COMITÊ TÉCNICO e estamos concordes com a área e condições recebidas.

Obs.: - LOJA COM PISO CERÂMICO, LUMINÁRIAS,
SI FORRO E PINTURA PRETA, PAREDE E PINTURA
DANIFICADA

Recebido por: Ryana Vivia de Oliveira Belo

Fazenda Rio Grande, 18 de janeiro de 2019.

Plaza Fácil Fazenda Rio Grande

Ryana Vivia de Oliveira Belo
Locatário

