



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO E OUTROS AVENÇAS DE LOJAS COMERCIAIS DA GALERIA PRIMO FIORAVANSO

LOCADORA: AET SOLIDEZ ADM IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.910.643/0001-39, com sede localizada na Rua Padres Capuchinhos nº 100, na cidade de MARAU, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.150-000, representada neste ato por seu sócio administrador, Sr. LEONARDO SANFELICE FIORAVANSO, CPF 945.280.710-53, doravante denominada **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA**.

LOCATÁRIO: Qualificação completa

FIADORES: XX, brasileiro, empresário, nascido em XX, registrado no CPF nº XX, residentes à Rua/Av XX, n-º XX, apto XX, Bairro XX, Cidade de XX /RS, CEP XX.

Pelo presente "**Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outros Avenças de Lojas Comerciais da Galeria Primo Fioravanso**", doravante chamado de **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** ajustam o que segue estipulado, tendo em vista as particularidades deste contrato e o interesse comum na manutenção do padrão de excelência e funcionamento do empreendimento.

1. DAS CLÁUSULAS, CONDIÇÕES E ANEXOS INTEGRANTES DESTE CONTRATO

Integra o presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, como se nele estivesse transcrito em seu inteiro teor e para todos os efeitos de direito, e com força vinculante para as PARTES, o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, o **SISTEMA DE REGRAS PARA BONIFICAÇÃO** e o **REGIMENTO INTERNO da Galeria Primo Fioravanso**, os quais contêm todas as regras de caráter geral da locação, disciplinadores inclusive do funcionamento, estética, operações e regras técnicas da **Galeria Primo Fioravanso**. As disposições desses documentos obrigam os signatários, seus colaboradores, prestadores de serviço, clientes ou a qualquer título frequentadores da **LOJA COMERCIAL** ao seu integral cumprimento e associação, constituindo sua inobservância em infração contratual com as consequências advindas. O **LOCATÁRIO** e seus garantidores declaram o recebimento de cópias, pleno conhecimento

de todo teor e concordância com seus termos, estando os mesmos, igualmente, disponíveis nos seus órgãos oficiais de registro.

1.1. A **LOJA COMERCIAL** é dada em locação como sendo parte inseparável da **Galeria Primo Fioravanso**, declarando O **LOCATÁRIO**: (a) aceitar os princípios que regem os centros comerciais, cuja finalidade é congregar num mesmo local grande número de atividades, distribuindo os diferentes ramos de comércio e de serviços segundo uma planificação técnica, visando maior conforto e variedades, e (b) aceitar e reconhecer a **LOCADORA** para a administração da **Galeria Primo Fioravanso**, neste momento e para o futuro, assegurando-lhe o direito de alterar os diferentes ramos de comércio e de serviços e terceirizar a administração, tudo a exclusivo critério e indicação desta, sempre em busca do melhor desempenho do empreendimento.

2. DA LOCAÇÃO E SEU OBJETO

A **LOCADORA**, na qualidade de proprietária e possuidora do imóvel denominado **LOJA COMERCIAL** nº XX, com área privativa de XX m², indivisível, situado à Avenida João Posser, nº 1566, Bairro Jardim do Sol, Cidade de Marau/RS, integrante da matrícula nº 56.900 do Registro de Imóveis da Comarca de Marau/RS, loca-o ao **LOCATÁRIO** após vistoriá-lo e encontrá-lo nas condições ajustadas.

2.1. Reconhece e concorda, o **LOCATÁRIO**, que a locação não poderá ser transferida a terceiros, mesmo a título gratuito, no todo ou em parte, sendo específica para o **LOCATÁRIO** com proibição da alteração direta ou indireta do seu capital social, e de tudo que resulte na perda do controle acionário dos atuais sócios do **LOCATÁRIO**.

3. DO PRAZO DA LOCAÇÃO, DAS OBRAS DE ADEQUAÇÃO E DA INAUGURAÇÃO

O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, com início em XX/XX/XXXX e término em XX/XX/XXXX, declarando o **LOCATÁRIO** estar recebendo, neste ato, as chaves do imóvel.

3.1. Das Obras de Implantação e Adequação (Fit-Out):

A **LOJA COMERCIAL** será entregue ao **LOCATÁRIO** no estado atual para que este execute as obras de implantação e adequação necessárias à sua operação ("Fit-Out"). Toda e qualquer obra a ser efetuada na **LOJA COMERCIAL** deverá seguir as diretrizes e padrões estabelecidos no **Regimento Interno da Galeria Primo Fioravanso**, que é parte integrante deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**.

3.1.1. O **LOCATÁRIO** se obriga a apresentar à **ADMINISTRADORA** os projetos arquitetônicos e complementares (hidráulicos, elétricos, climatização, luminotécnicos, prevenção de incêndio, etc.) de sua loja comercial, para prévia análise e aprovação formal, no prazo máximo de 20 (vinte) dias após a assinatura do presente contrato. Nenhum serviço ou obra poderá ser iniciado sem a expressa e escrita aprovação da **ADMINISTRADORA**.

3.1.2. A fachada da loja comercial, incluindo a vitrine, deverá ser executada conforme padrões estéticos e técnicos aprovados pela **ADMINISTRADORA**. A adesivação da vitrine, cobrindo no mínimo o vão dos 0,40m até 1,80m de altura (contados do piso), constando a logomarca da operação e com arte devidamente aprovada pela **ADMINISTRADORA**, é condição prévia e obrigatória para o início de qualquer obra no interior da loja comercial.

3.1.3. Será de exclusiva responsabilidade e custo do **LOCATÁRIO** a obtenção de todas e quaisquer licenças, alvarás de construção, alvarás de funcionamento, laudos de vistoria (bombeiros, sanitários, etc.), ART/RRT e demais documentos e autorizações exigidas pelos órgãos públicos competentes para a execução das obras e para o funcionamento de sua atividade, bem como a responsabilidade por toda a mão-de-obra, materiais e equipamentos empregados.

3.1.4. O **LOCATÁRIO** se obriga a seguir todas as normas de segurança, horários de trabalho, descarte de resíduos e fluxo de materiais definidos pela **ADMINISTRADORA** para a realização das obras, conforme detalhado no **Regimento Interno da Galeria Primo Fioravanso**. A desobediência a estas normas poderá acarretar multas e/ou suspensão das obras.

3.2. Ao final da locação, o **LOCATÁRIO** se obriga a marcar com 48 horas de antecedência o ato de desocupação para que as partes efetuem a vistoria, sob pena de ser unilateralmente feita pela **LOCADORA**, aceitando assim o **LOCATÁRIO** o constatado.

3.3. Decorrido o prazo de locação sem que haja renovação (assinatura de novo CONTRATO DE LOCAÇÃO), convencionam as partes que enquanto o **LOCATÁRIO** não desocupar o imóvel e/ou não efetuar as obras de reconstrução ao estado inicial da locação, havendo ou não a necessidade de ajuizamento de ação, o aluguel será igual a 03 (três) vezes o valor do último aluguel vigente, com as devidas atualizações da cláusula 5 deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**. Tal aplicação ocorrerá, inclusive, durante as obras caso efetuadas pela **LOCADORA**, em eventual desocupação do **LOCATÁRIO** sem a referida adequação do imóvel.

3.4. Tendo em vista o interesse coletivo das lojas comerciais da **Galeria Primo Fioravanso**, em eventual desocupação independentemente do prazo do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, inclusive caracterizada pela permanência fechada por mais de 30 (trinta) dias úteis sem atendimento ao público, poderá a **LOCADORA**, independentemente de qualquer comunicação ou procedimento específico, dar por reincluído o **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, ingressando de imediato no imóvel, inclusive com retirada da fechadura e execução da cláusula penal.

3.5. O **LOCATÁRIO** inaugurará a operação no prazo máximo do dia XX/XX/XXXX, sob pena de multa de 50% ao mês sobre o valor do aluguel constante no caput da cláusula 4 (desconsiderando eventuais descontos), calculado pro rata die até a inauguração em perfeito estado de funcionamento. Independentemente do **LOCATÁRIO** iniciar ou não a sua atividade, e sem prejuízo das demais penalidades por infração, o aluguel e demais encargos são devidos desde a data inicial do prazo de locação.

4. DO VALOR DO ALUGUEL, DA BONIFICAÇÃO E ACESSÓRIOS

O **LOCATÁRIO** pagará a **LOCADORA**, até o dia 05 (cinco) de cada mês, através de boleto bancário ou outro meio indicado por esta, o aluguel mensal fixo de R\$ xx,xx (xx mil reais), a título do encargo principal aluguel mensal, sendo que o primeiro aluguel vencerá em xx/xx/xxxx.

Fica estabelecido, com o cumprimento total deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, bonificação durante os primeiros XX meses, de um desconto de R\$ xx.xx (XX reais), sobre o encargo principal aluguel mensal, conforme termos e cláusulas do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE LOCAÇÃO COMERCIAL** e do **SISTEMA DE REGRAS PARA BONIFICAÇÃO**.

4.1. Acrescem ao aluguel, sendo de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** (a) o rateio das despesas do condomínio (proporcional à área locada neste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**), em caráter de contribuição obrigatória a ser efetuada, antecipadamente, até o dia 05 (cinco) de cada mês, em favor da **ADMINISTRADORA**, a partir do início do prazo de locação, e (b) outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, tais como tributos, água, esgoto, energia elétrica, taxa ou tarifa de iluminação pública, taxa ou tarifa de lixo, IPTU da área privativa e comum, entre outras decorrentes do uso da **LOJA COMERCIAL**, não abrangidas pelas alíneas acima, constantes ou não no **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, em favor da **ADMINISTRADORA**, a partir do início do prazo de locação.

4.2. A obrigação pelo pagamento dos aluguéis, acessórios e eventuais penalidades ocorrerá até a devolução do imóvel no estado pactuado neste instrumento, ou seja, após a realização das obras e reparos a fim de retornar o imóvel ao estado do início da locação.

4.3. Todas as obrigações financeiras constantes neste contrato, inclusive a penalidade por rescisão antecipada, multa por infração e encargos de reforma da loja comercial para retorno ao estado inicial, são considerados líquidos, certos e exigíveis, em título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil.

4.4. O pagamento do valor devido (aluguel bonificado, enquanto vigente) deverá ser efetuado, impreterivelmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês de vencimento. O não pagamento dentro deste prazo implicará na perda da bonificação do aluguel referente ao mês de competência, sendo devido o valor integral do aluguel, sem prejuízo da incidência de juros, multa e correção monetária sobre o montante devido, conforme **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**. Esta regra aplica-se durante todo o período de bonificação.

4.5. Em caso de rescisão antecipada do presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** pelo **LOCATÁRIO(A)** antes do cumprimento de 36 (trinta e seis) meses de sua vigência, o(a) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a ressarcir a **LOCADORA** o valor correspondente ao total da bonificação usufruída até a data da efetiva desocupação do imóvel, calculada na forma *pro rata die* em relação ao período de bonificação concedido. Após 36 (trinta e seis) meses de vigência do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, não haverá cobrança de multa rescisória referente à bonificação usufruída, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** para rescisão antecipada que não sejam relativas à bonificação.

4.6. A bonificação NÃO gera direito adquirido ou expectativa de renovação.

5. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O reajuste do aluguel ocorrerá anualmente, 12 meses após a data da assinatura deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, de acordo com a variação do IGPM - FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, considerando para cálculo o índice do mês anterior ao da assinatura do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** até o índice do mês anterior ao que se pretenda reajustar. Na hipótese de a legislação permitir a periodicidade inferior a um ano, as PARTES acordam que o período de reajuste será reduzido ao mínimo admitido em lei.

6. DAS BENFEITORIAS, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Compromete-se o **LOCATÁRIO** pela limpeza e conservação da **LOJA COMERCIAL**, sanitários, pintura interna periódica, vidraças, fechaduras, torneiras, banheiros, ralos e demais acessórios, e tudo relacionado às instalações elétricas, hidráulica, controle de umidade, saúde, telhado e demais necessárias para que os mesmos permaneçam em perfeito estado de conservação e funcionamento, tendo em vista que a locação compreende o bloco da construção, desde os alicerces até o telhado, sendo que em caso de estrago o **LOCATÁRIO** fica obrigado a consertá-los a sua exclusiva conta.

6.1. O **LOCATÁRIO** é responsável por adequar a **LOJA COMERCIAL** à sua necessidade, devendo devolvê-lo, ao final da locação, no estado como recebido e a seu exclusivo custo, sob pena da **LOCADORA** ou **ADMINISTRADORA** realizarem os reparos com repasse dos custos munidos de 02 (dois) orçamentos e acrescidos da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Em todos os casos o **LOCATÁRIO** é responsável pelas despesas da ocupação (ALUGUEL, RATEIO, FUNDO, IPTU e outros) até o término da obra da **LOJA COMERCIAL**, seja efetuado pela **LOCADORA** ou pelo **LOCATÁRIO**.

6.2. O **LOCATÁRIO** não poderá fazer modificações ou benfeitorias de qualquer natureza, inclusive necessárias, úteis e voluptuárias, sem que anteriormente e expressamente autorizadas por escrito pela **LOCADORA**.

6.3. Todas as acessões e benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO** no imóvel, sejam necessárias, úteis e voluptuárias, inclusive implantação de mezaninos, equipamentos de detecção de incêndio, toldos, revestimento, corrimão, pinturas, portas, fachadas, instalações elétricas, sistema de exaustão, hidráulica, quadro elétrico e luminárias de embutir, serão incorporados ao imóvel, renunciando o **LOCATÁRIO** a qualquer indenização, compensação ou retenção, transferindo-as às **LOCADORA**, por acordo decorrente deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**. Poderão as **LOCADORA** recusar as benfeitorias, situação em que deverão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação e recomposto o estado inicial do imóvel.

6.4. A área locada é interna, portanto, sem o prévio consentimento por escrito da **LOCADORA** é vedado alterar o aspecto arquitetônico do imóvel, fachada, vidraça, revestimento de piso, colocação de placas, bandeiras, cartazes, ar-condicionado, antenas, inscrições ou quaisquer objetos na parte externa do imóvel ou interna com visibilidade externa, com exceção do que restar autorizado no **Regimento Interno da Galeria Primo Fioravanso**.

7. DA ATIVIDADE OBRIGATÓRIA E SUA DENOMINAÇÃO

A **LOJA COMERCIAL** se destina à exploração da atividade, com foco principal: XX, e a prestação de serviço relacionado a XX, tudo com a denominação seguinte: XX, sendo vedado a alteração do foco principal e denominação sem prévio consentimento da **LOCADORA**, sob pena de infração contratual.

8. DA RESCISÃO E DA CLÁUSULA PENAL

8.1. Poderão as partes requerer a rescisão unilateral e sem motivo justificado mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, sendo que em caso de rescisão antecipada do presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** pelo **LOCATÁRIO(A)** antes do cumprimento de 36 (trinta e seis) meses de sua vigência, o(a) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a ressarcir a **LOCADORA** o valor correspondente ao total da bonificação usufruída até a data da efetiva desocupação do imóvel, calculada na forma pro rata die em relação ao período de bonificação concedido, bem como na multa de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, cobrável por ação executiva. Após 36 (trinta e seis) meses de vigência do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, não haverá cobrança de multa nem obrigação de ressarcimento à bonificação usufruída, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** para rescisão antecipada que não sejam relativas à bonificação.

8.2 As restrições e ordenações contidas neste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** foram livremente ajustadas e aceitas, de modo que a não observância de qualquer uma delas conformará infração contratual, autorizando a **LOCADORA** a pedir a rescisão do contrato e execução da cláusula penal, sendo que o não pagamento do aluguel, rateio, IPTU, encargos, obrigações e/ou penalidades deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, nas datas fixadas, constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, independente de prévia notificação, acarretando a rescisão contratual, sujeitando juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa penal moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total de obrigação vencida e não paga e, ainda, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito para recebimentos extrajudiciais, ou de 20% (vinte por cento) no caso de ações judiciais.

9. DA GARANTIA (FIANÇA)

Os fiadores assinam este **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** como principais pagadores e devedores solidários de todas as obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO** no presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, de forma ilimitada, principais e acessórias, inclusive aluguel, rateio, IPTU e penalidades, declarando ainda que permanecem obrigados pela fiança mesmo que o presente venha a se prorrogar por tempo indeterminado, independentemente de aviso, previsto no art. 39 da Lei 8.245/91, inclusive no caso de acréscimo ou saída de algum locatário, renunciando expressamente ao benefício de ordem estabelecido nos art. 827 do Código Civil, aos benefícios dos art. 835 ao art. 839 do Código Civil, e ao disposto no art. 77, I, do CPC, assim como desistem da cientificação de aluguel em atraso e/ou da ação de despejo ou execução eventualmente movida contra o **LOCATÁRIO**, isto é, a omissão da ciência não implicará na extinção de sua solidariedade.

9.1. Havendo exoneração da fiança, verificada a morte ou impossibilidade de garantir o **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, de qualquer dos fiadores, obriga-se o **LOCATÁRIO** a recompor o **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** com garantia que suporte todos os ônus do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** e aceita pela **LOCADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da exoneração, morte ou percepção da incapacidade financeira, sob pena de rescisão do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** e aplicação das sanções decorrentes, tudo em respeito aos art. 825/826 CC e art. 40/50 da Lei 8.245/91, inclusive concordando com a concessão liminar para desocupação do imóvel.

9. DO SEGURO FIANÇA

9.1 Para garantia do presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, as partes convencionam a contratação de seguro-fiança, pela **LOCADORA** junto à XXXXXXXXX, cuja vigência será de 36 (trinta e seis) meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período anual, nos termos do inciso III do artigo 37, da Lei nº 8.245/91, mediante pagamento do prêmio pelo **LOCATÁRIO**, sendo que a apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro.

9.2 Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro-fiança locatícia, calculados conforme normas vigentes, deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO**, de

acordo com o inciso XI, do artigo 23, da Lei de Locação, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

9.3 Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo **LOCATÁRIO** após regularmente instado a tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de banco de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.), quer pela **LOCADORA**, quer pela seguradora, situação que o **LOCATÁRIO** manifesta expressa ciência. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

9.4 Na qualidade de garantidora da locação e pelo exercício antecipado do direito de sub-rogação, por conta dos adiantamentos mensais da indenização a **SEGURADA/LOCADORA**, a xxxxxxxxx poderá providenciar a Ação de Despejo por falta de pagamento, isentando a **SEGURADA/LOCADORA** da franquia prevista nas condições gerais do seguro.

10. DAS CONDIÇÕES GERAIS E DISPOSIÇÕES FINAIS

São de responsabilidade do **LOCATÁRIO** as obrigações referentes ao exercício de sua atividade. Neste mesmo sentido, a obtenção das licenças de funcionamento é de seu risco e custo exclusivo, e sua eventual não concessão ou cassação pelos Poderes Públicos não o eximirá das obrigações do presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, nem será motivo para a devolução da **LOJA COMERCIAL** sem o pagamento da multa de rescisão antecipada e demais penalidades.

10.1. O **LOCATÁRIO** renuncia expressamente ao direito de preferência no caso de alienação do imóvel locado, ficando dispensada a expedição de prévia notificação;

10.2. Todas as partes autorizam a citação, intimação ou notificação ou qualquer ato extrajudicial ou judicial mediante carta com aviso de recebimento ou protocolo, para os endereços constantes neste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** ou para a **LOJA COMERCIAL** locada, ou por meios eletrônicos, ainda que recebida por preposto, conforme prevê o art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91;

10.3. O **LOCATÁRIO** deverá providenciar nova conta de energia elétrica em seu nome, junto à concessionária, sendo responsável por todo o débito desta Unidade Consumidora. Ao término da locação, deverá providenciar o desligamento da Unidade Consumidora, devendo esta conferir o regular desligamento e interrupção de cobranças, a sua exclusiva responsabilidade;

10.4. Pelo presente instrumento não caberá ao **LOCATÁRIO** qualquer direito a indenização, retenção ou compensação de qualquer espécie, relativamente a luvas, ponto comercial, fundo de comércio ou outro direito, renunciando de forma irrevogável e irretratável, transferindo à exclusiva titularidade da **LOCADORA** todos os direitos. Neste mesmo sentido, ao final da locação poderá a **LOCADORA** locar a **LOJA COMERCIAL** para quem desejar, cujo novo locatário poderá exercer atividade igual à do **LOCATÁRIO**, sem qualquer indenização;

10.5. Na falta de cumprimento de qualquer das obrigações previstas neste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, no **SISTEMA DE REGRAS PARA BONIFICAÇÃO** e no **REGIMENTO INTERNO da Galeria Primo Fioravanso**, inclusive obrigação principal e acessória, poderá a **LOCADORA** solicitar a inclusão do **LOCATÁRIO**, seus garantidores e **REPRESENTANTES** no Banco de Dados de Informação Cadastrais de inadimplentes, a exemplo do SPC e/ou SERASA, podendo em conjunto ser efetuado protesto extrajudicial e/ou judicial, condição esta que prevalecerá até a liquidação do débito, podendo solicitar os registros em nome da **LOCADORA**, de qualquer que seja a despesa, a seu exclusivo critério;

10.6. O presente **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, substitui quaisquer entendimentos, declarações, acordos ou propostas anteriores, orais e/ou escritas, bem como todas as outras comunicações entre as partes, devendo seu teor ser integralmente respeitado.

10.7. A **LOCADORA** reserva-se o direito de, livremente, ceder, transferir ou caucionar os seus direitos e créditos decorrentes deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, à instituições financeiras;

10.8. Se a **LOCADORA** ou **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, tolerar mora ou infração contratual ou legal, se deixar de aplicar ao **LOCATÁRIO** inadimplente ou faltoso alguma sanção em que este haja incidido, se relevar falta ou reduzir multa o precedente não poderá ser invocado beneficiário ou terceiro, nem legitimará os garantidores os de excludente, sendo considerado mera liberalidade, da qual nenhuma obrigação para si decorrerá, ressalvando-se, ainda, que no caso de cobrança por erro de cálculo do valor a menor do aluguel ou outra obrigação deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, caberá à **LOCADORA** o direito de haver a diferença;

10.9. As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores ao fiel e pleno cumprimento deste contrato, elegendo o foro da Comarca de Marau/RS para qualquer ação decorrente deste instrumento.

11. DA RESPONSABILIDADE POR CONDUTA, INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE MANTER INDENE

11.1. O **LOCATÁRIO** reconhece e assume integral e exclusiva responsabilidade por toda e qualquer conduta, ação ou omissão praticada por si, seus sócios, administradores, empregados, prepostos, colaboradores, prestadores de serviços, terceiros contratados ou a qualquer título vinculados à sua operação, bem como por quaisquer clientes ou frequentadores que, dentro dos limites ou em razão das atividades desenvolvidas na **LOJA COMERCIAL** locada, ou ainda nas áreas comuns da **Galeria Primo Fioravanso** quando em conexão com sua operação, venham a cometer atos que configurem discriminação de qualquer natureza (racial, de gênero, sexual, religiosa, etária, de deficiência, etc.), assédio moral ou sexual, preconceito, ofensas, difamação, calúnia, injúria, constrangimento ilegal, ou qualquer outra conduta vexatória, abusiva, degradante, ilegal ou que viole direitos humanos e a dignidade de qualquer indivíduo.

11.2. Em face de qualquer reclamação, notificação, demanda administrativa, judicial ou extrajudicial, processo, inquérito, autuação ou procedimento de qualquer natureza (cível, criminal, trabalhista, administrativa, consumerista, etc.) que venha a ser promovido contra a **LOCADORA**, a **ADMINISTRADORA**, seus sócios, diretores, empregados, prepostos ou a própria Galeria Primo Fioravanso, e que seja direta ou indiretamente decorrente das condutas descritas no parágrafo anterior, o **LOCATÁRIO** se obriga a:

a) **Assumir a Defesa Integral:** Apresentar a devida defesa em todas as instâncias, arcando com a integralidade das custas processuais, taxas, emolumentos, honorários advocatícios (contratuais e de sucumbência), despesas periciais, custas de execução, multas, indenizações (incluindo, mas não se limitando a, danos morais e materiais) e quaisquer outros encargos financeiros ou legais que venham a ser impostos ou decorrerem de tais demandas.

b) Manter Indene a **LOCADORA** e **ADMINISTRADORA:** Indenizar e manter a **LOCADORA** e a **ADMINISTRADORA**, bem como seus respectivos sócios, diretores, empregados e prepostos, integralmente indenados de quaisquer prejuízos, perdas, despesas, responsabilidades, condenações ou ônus financeiros que lhes sejam impostos em razão de tais ocorrências, desde que não decorram de sua culpa exclusiva ou dolo. Esta obrigação de indenizar abrange, mas não se limita a, todas as condenações por danos morais ou materiais.

c) Comunicar Imediatamente: Dar ciência, de forma imediata e por escrito, à **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA** sobre qualquer ocorrência, notificação ou demanda que se

enquadre no escopo desta cláusula, fornecendo todas as informações e documentos pertinentes para a tomada de providências.

d) Colaborar com a Defesa: Prestar toda a colaboração necessária à **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA** em qualquer procedimento que venha a envolvê-las em razão das condutas aqui tratadas, sem qualquer ônus adicional para estas.

11.3. O não cumprimento de quaisquer das obrigações contidas nesta Cláusula, ou a constatação de condutas por parte do **LOCATÁRIO** ou de seus vinculados que violem o disposto neste item, configurará infração contratual grave, sujeitando o **LOCATÁRIO** às penalidades previstas na CLÁUSULA PENAL (Cláusula 8) deste **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal cabível, bem como da possibilidade de rescisão contratual imediata, a critério da **LOCADORA**, e da cobrança de todos os valores devidos para ressarcimento integral dos prejuízos suportados pela **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA**.

11.4. A presente cláusula reflete o compromisso mútuo com um ambiente respeitoso e livre de preconceitos na Galeria Primo Fioravanso, sendo a conduta do **LOCATÁRIO** e de seus vinculados um pilar fundamental para a manutenção da harmonia e da excelência do empreendimento.

12. DA CIÊNCIA SOBRE MATERIAL PROMOCIONAL

12.1. O **LOCATÁRIO** declara estar ciente de que teve acesso ao vídeo promocional da Galeria Primo Fioravanso disponível no site www.galeriaprimofioravanso.com.br, e que este material foi gerado por Inteligência Artificial (IA), sendo as imagens meramente ilustrativas do conceito arquitetônico e estético do empreendimento.

12.2. O **LOCATÁRIO** expressamente renuncia a qualquer alegação ou reclamação de que a obra finalizada não corresponde exatamente ao que consta no referido vídeo promocional, reconhecendo que as imagens são representações conceituais e que a obra final pode apresentar variações em relação ao material promocional, desde que mantidas as características essenciais do projeto arquitetônico aprovado.

12.3. O **LOCATÁRIO** declara que sua decisão de celebrar este **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** baseia-se no projeto arquitetônico real, nas informações técnicas fornecidas pela **LOCADORA**, na visualização e vistoria do empreendimento concluído e finalizado, e na confiança no conceito geral do empreendimento, e não exclusivamente no material promocional mencionado.

E assim, por estarem justos e contratados, após lerem o presente instrumento, assinam as partes, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor, concordando as partes, plenamente, com tudo e na forma do pactuado.

Marau, XX de XX de 2025.

PROMITENTE LOCADORA:

**AET SOLIDEZ ADM IMOVEIS LTDA
CNPJ nº 53.910.643/0001-39**

Representada por:

**Leonardo Sanfelice Fioravanso
Sócio Administrador
CPF nº 945.280.710-53**

PROMITENTE LOCATÁRIO(A):

**[NOME_COMPLETO_OU_RAZAO_SOCIAL_DO_PROMITENTE_LOCATARIO]
CPF/CNPJ nº [NUMERO_DO_CPF_CNPJ]**

Representado(a) por:

**[NOME_DO_REPRESENTANTE_SE_PESSOA_JURIDICA_OU_PROCURADOR]
[CARGO_SE_APLICAVEL]
CPF/CNPJ nº [NUMERO_DO_CPF_CNPJ]**