

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR MARCELO KATALINIC DUTRA, PRESIDENTE DA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO IATE CLUBE DE BRASÍLIA**

**Edital de Licitação Concorrência nº 10/2022.**



**FGW COMÉRCIO DE ALIMENTOS E BEBIDAS LTDA,**  
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.599.057/0001-02, com sua sede estabelecida na SCN, quadra 05, Bloco A, Loja 110, Brasília Shopping, Brasília, DF, CEP: 70.715-900, vem a presença de V. Senhora, apresentar **CONTRARRAZÕES AO RECURSO** interposto por CORES E SABORES LANCHONETE LTDA, através das razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

#### **I- DA PRECLUSÃO TEMPORAL**

Inicialmente, cumpre esclarecer que, em face de todo e qualquer ato praticado pela Comissão Permanente de Licitação caberá recurso formalizado e enviado no prazo improrrogável de 02 (dois) dias úteis contados da divulgação do ato, nos termos do item 6.2 do referido edital.





## SOARES ADVOCACIA

EMPRESARIAL & TRIBUTÁRIO



Deste modo, surpreendentemente, o recorrente apresentou recurso no dia 16 de novembro de 2022 frente ao resultado do julgamento da licitação, o qual determinou vencedora a empresa recorrida.

Ocorre que, no inteiro teor do recurso interposto, depreende-se de forma inquestionável que a irrisignação da empresa perdedora, embasa seus argumentos em matéria absolutamente preclusa, qual seja, relativa a documentos de habilitação no processo licitatório.

Veja que o recorrente afirma que a empresa recorrida não apresentou os documentos descritos nos itens "a", "c", "e", "h" e "q", previstos no edital, contudo, deixou de observar que o próprio certame prevê a possibilidade de que qualquer licitante poderá enviar os documentos porventura faltantes na fase de habilitação, por interesse exclusivo do IATE, o que absolutamente foi feito no caso ora sob exame, vejamos:

PROPOSTA COMERCIAL  
ENVELOPE Nº 02

4.4 A proposta comercial deverá ser apresentada em (01) uma via, impressa em papel timbrado do licitante que contenha seu CNPJ, sem emendas ou rasuras, devidamente datada, assinada e rubricada em todas as folhas pelo licitante ou seu representante legal, sendo que no teor deve conter a especificação do objeto solicitado, nos termos do ANEXO II deste Edital.

4.5 A proposta uma vez aberta vincula o licitante, obrigando-o a cumprir com o objeto licitado, caso lhe seja adjudicado o objeto da presente licitação.

4.6 A critério da CPL **poderá ser inabilitada e/ou desclassificada** a licitante que deixar de apresentar qualquer documento exigido neste Edital.

4.6.1 Por interesse exclusivo do IATE, poderá ser oportunizado à licitante a apresentação de documentos faltantes, conforme critérios definidos pela Comissão, o qual deverá, quando for o caso, ser entregue no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas da data de solicitação de apresentação da documentação.

Ademais, cumpre ressaltar que, todas as documentações exigidas nas alíneas supra mencionadas foram devidamente apresentadas,

A



quais sejam: contrato social, comprovante de endereço do sócio, certidões negativas, registro de inscrição no cadastro de contribuintes relativa ao domicílio da recorrida e dois atestados de capacidade técnica em nome do licitante, não havendo que se falar como leva a crer o recorrente que a empresa FGW não teria atendido as regras entabuladas no instrumento convocatório.

Não obstante, no que se refere a exigência dos documentos solicitados pela Comissão, cumpre salientar que, os trechos da própria Ata de Análise de Técnica e Sugestão de Adjudicação consignou que a recorrida havia tempestivamente apresentado todos os documentos solicitados pelo licitante, logo, não há que se falar em descumprimento dos itens do edital, bem como de ausência de apresentação dos documentos obrigatórios:

Em 27 de outubro de 2022, após análise preliminar, foi aberta diligência de solicitação de documentos à empresa **FGW COMERCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA**, sendo que a licitante entregou, tempestivamente, os documentos diligenciados.

Desse modo, no dia 28 de outubro de 2022, foi publicado no sítio eletrônico do IATE a Ata de Habilitação, oportunidade em que todas as empresas participantes do certame foram habilitadas.

E mesmo que assim não fosse, caberia, a época da habilitação da recorrida, mais precisamente em 01 de novembro de 2022, o recorrente apresentar o recurso cabível ao referido ato praticado pela Comissão, o que a toda evidência não fez, sendo manifestamente preclusa toda a matéria constante em seu recurso e que se refere a possibilidade de inabilitação da recorrida, vejamos:





## SOARES ADVOCACIA

EMPRESARIAL & TRIBUTÁRIO



SCEN Trecho 02 conjunto 04 | Brasília-DF | CEP:70.800-120  
Fone: (61) 3329-8778 | Email: licitacoes@iatebsb.com.br  
Site: [www.iateclubedebrasil.com.br](http://www.iateclubedebrasil.com.br)

Por fim, informamos que as empresas que discordarem do resultado de habilitação poderão apresentar recurso administrativo a partir das 9h do dia **31 de outubro de 2022** até às 17h do dia **1º de novembro de 2022**. Nada mais havendo a tratar, deu por encerrada a reunião da qual se lavrou o presente ato.

Brasília-DF, 28 de outubro de 2022.

**MARCELLO KATALINIC DUTRA**  
Presidente da Comissão

**RONALDO VIEIRA TELES**  
Membro Titular

**MOISÉS DO ESPÍRITO SANTO JÚNIOR**  
Membro Titular

Veja que, é evidente o inconformismo do recorrente, eis que somente após o resultado do certame entendeu por bem questionar a análise da Comissão Permanente no que se refere a capacidade técnica da recorrida e documentos utilizados por esta para comprovar o preenchimento dos requisitos editalícios.

Neste sentido, importante consignar que o IATE é uma associação civil de direito privado, regido por Estatuto Social próprio, ou seja, não possui vínculo ou subordinação a decisão de órgão de controles ou normas exclusivas do Poder Público destinada as suas licitações próprias, tendo em vista que, não há utilização de verba pública para a promoção da presente licitação,



sendo absolutamente descabido o fundamento previsto na Resolução Normativa nº 001 de 24 de abril de 2012 apresentada pelo recorrente.

Portanto, diante o exposto, têm-se como preclusa matéria apresentada no recurso do dia 16 de novembro de 2022, tendo em vista que, de acordo com o Edital Concorrencial 10/2022, a matéria discutida deveria ter sido impugnada/recorrida até dia 01 de novembro de 2022, vez que a habilitação ocorreu dia 28 de outubro de 2022.

## II- DO MÉRITO RECURSAL

Ainda, que tenha apresentado matéria preclusa, o recorrente, aborda sobre outros pontos necessários a serem rebatidos por ocasião do julgamento, os quais passam a ser expostos.

A experiência e compatibilidade ao ramo mencionados no item 9.2.1 pelo recorrente, a saber a experiência atribuída pelo requisito, se dá e resta cabalmente comprovada pela data da constituição do CNPJ da empresa, sem que haja nenhuma necessidade de outra forma de comprovação.

E mesmo assim, a recorrida juntou todos os documentos capazes de comprovar a sua atuação no ramo que interessa a licitação desde a data de sua constituição, conforme contrato de locação anexo junto ao Brasília Shopping.

Em seguida, o recorrente afirma que há falhas grosseiras com relação a visita técnica efetuada no restaurante da recorrida, eis que realizou visita somente no restaurante do Brasília Shopping.

Ocorre que, a incompreensão do recorrente é tão grande que o mesmo por livre entendimento sugere que o restaurante do Clube Cota Mil deveria ser vistoriado pelo licitante, contudo, deixar de se atentar que o





SOARES ADVOCACIA

EMPRESARIAL & TRIBUTÁRIO



restaurante do Brasília Shopping foi devidamente vistoriado e cumpriu todos os requisitos do certame, e sem justo motivo., a recorrente solicita nova diligência pretendendo atrasar o processo licitatório.

Veja que, o Restaurante Cores e Sabores Lanchonete Ltda, encontra-se com tanto anseio de se lograr vencedor da licitação que cria suas próprias narrativas, sem nenhum respaldo na realidade fática, fazendo comparativos com o restaurante do Clube Cota Mil que não é a empresa relacionada ao Edital.

Desta forma, não há que se falar em nova diligência a ser realizada por parte do licitante com relação aos estabelecimentos comerciais dos participantes do certame, vez que, tal fase já foi devidamente exaurida, e repita-se, o único intuito do recorrente é retardar o processo licitatório, sem justo motivo.

Ademais, o item 9.2.2. questionado pelo recorrente, aborda sobre a capacidade de atendimento que, novamente, em total desinteligência não é compreendido pelo restaurante Cores e Sabores Lanchonete Ltda, tendo em vista que, com relação ao referido item, não se analisa a capacidade de atendimento relativamente ao número de clientes finais, mas sim a capacidade/número de funcionários contratados para o desenvolvimento da atividade, como exemplo: Chef Executivo, cozinheiro, auxiliar de cozinha, ASG, atendente, caixa e cumim.

Assim, não há que se falar em número de pessoas atendidas pelo restaurante do Brasília Shopping e pelo número de pessoas que a recorrente conseguiu atender em um evento específico no clube, pois, a capacidade analisada, repita-se, é de número de funcionários aptos ao atendimento ao público.



E ainda, neste contexto de capacidade de atendimento relativo aos funcionários, o recorrente, novamente, sem qualquer critério, envolve o nome do restaurante do Clube Cota Mil, o qual, repita-se, não é objeto do edital, bem como já foi realizada a diligência na outra unidade da recorrida, a qual preencheu os requisitos do certame.

No Item 9.2.3. a variação do cardápio apresentada pela recorrida foi muito superior à apresentada pelo recorrente, vez que, o cardápio exigido pelo edital deveria conter o mínimo, ao passo em que, a recorrida, além de apresentar o mínimo, conseguiu disponibilizar variedades dos alimentos ali indicados, o que tornou decisivo para obter pontuação máxima na referida avaliação.

No 4º item mencionado, revela-se que somente a recorrida apresentou o cronograma financeiro, o que é confirmado até mesmo pelo recorrente.

Contudo, na tentativa de ludibriar o n. Presidente da Comissão, o recorrente afirma que, por estar operando no IATE por muito tempo e já possuir os equipamentos, tal fato, por si só, justificaria o não envio do cronograma, o que não pode ser acatado, vez que a sua condição de ocupante do restaurante não inviabiliza o cumprimento das exigências prevista no edital, sendo que, dessa forma, o próprio recorrente reconhece o descumprimento das exigências edilícias.

Importante esclarecer que o cronograma financeiro demonstra como será realizada a execução do contrato por parte dos licitantes, com relação com os parâmetros previstos no edital, logo, sendo imprescindível sua apresentação.

Já no item 5º o recorrente alega que não deveria ter perdido a pontuação, haja vista que, as janelas da cozinha possuem telas de proteção,



o que não corresponde com a realidade, uma vez que, na data da visita técnica a referida janela não estava nos parâmetros descritos no edital, tanto é que, o recorrente foi penalizado, e agora, oportunamente, requer nova e descabida diligência, sendo que houve reparo em data posterior ao da verificação, o que demonstra sua completa má-fé perante o licitante.

Frisa-se que inúmeras são as tentativas do recorrente de velar a verdade dos fatos para lograr êxito na presente licitação, até mesmo reformando de forma extemporânea o estabelecimento para que haja em seu favor uma nova pontuação, ignorando o fato de que teve em momento anterior oportunidade de realizar as devidas manutenções, reparos e melhorias, contudo, somente após o resultado da licitação, solicita nova diligência para averiguação do local, e modificação do resultado da licitação.

Com relação a dedetização e controle de pragas a recorrida possui total competência e expertise para tanto, vez que, em que pese seu contrato com o Brasília Shopping preveja que o mesmo realize a referida prestação de serviço, ainda sim, em total conformidade com a Anvisa a recorrida contrata empresa de tempos em tempos para evitar qualquer contaminação por pragas, tornando o ambiente completamente limpo e nos parâmetros na RDC 216 da Anvisa., conforme documento anexado.

O Item 8º mencionado pelo recorrente afirma que a vistoria realizada pelo IATE não considerou existir depósito com compartimentos separados para armazenamento. Todavia, estranhamente, na data da vistoria o recorrente não estava *in loco* para sanar qualquer eventual situação despercebida, assim, contribuiu diretamente com o resultado do parecer, e agora, após o resultado da licitação deseja nova diligência para sanar esta suposta desatenção, o que não pode ocorrer, tendo em vista que não há previsão no edital.





**SOARES ADVOCACIA**

EMPRESARIAL & TRIBUTÁRIO



A utilização de uniforme mencionada pelo recorrente é matéria absolutamente precária, e não pode ser, neste atual estado do procedimento licitatório, colocado sob discussão, uma vez que já era de pleno conhecimento dos licitantes que haveria visita técnica de seu estabelecimento para averiguação do cumprimento dos requisitos do edital, o que foi claramente ignorado pelo recorrente, e novamente, insiste que seja realizada nova diligência em momento ulterior para que o mesmo cumpra com o requisito fora do prazo, o que não pode ser admitido em hipótese alguma.

Em suas razões recursais percebe-se que o recorrente permanece irredimido com o resultado da licitação, e pretende que novas diligências sejam levadas a efeito sem a devida justificativa prevista no edital, a fim de que seja modificado o resultado do certame, atuando em total má-fé, sobretudo quando corrigiu itens e modificou condições de seu estabelecimento posteriormente à tal visita (está sendo a única válida para os fins da própria licitação) apesar de já estar trabalhando no local por vários anos mantendo-se inerte e em descompasso com as normas contratuais com o clube.

Assim, com relação a impugnação aos itens 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 mencionados pelo recorrente, não merecem guarida, vez que, somente após o resultado negativo para a empresa Cores e Sabores Lanchonete Ltda, foi realizada manutenção e reformas relativas as partes do restaurante, as quais não tiveram boa avaliação na vistoria, não realizando tais reparos em momento oportuno, mas sim, repita-se, somente após o resultado da licitação demonstrando como vencedora a recorrida.

### **III-DO PEDIDO**

Diante o exposto, a recorrida pede a V. Senhoria., que sejam as presentes contrarrazões recebidas, eis que tempestivas e, em seu mérito provida, no sentido de ser IMPROCEDENTE O RECURSO, em razão da





## SOARES ADVOCACIA

EMPRESARIAL & TRIBUTÁRIO

ausência dos pressupostos descritos no Edital Concorrencial nº 10/2022, e determinando-se, por consequência, o seu arquivamento.

Brasília, 21 de novembro de 2022.

Igor Soares  
OAB/DF 19.311

Fgw Comércio De Alimentos E Bebidas Ltda.

10.599.057/0001-02







**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS QUE ENTRE SI CELEBRAM PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, COMO LOCADORAS, F&G COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA - ME, COMO LOCATÁRIA, RELATIVO AO SALÃO COMERCIAL Nº 110W e 112W DO BRASÍLIA SHOPPING, NA FORMA ABAIXO:**

**QUADRO RESUMO**

**1 - LOCADORAS:** PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede no SCN, Quadra 1, Bloco "A", Edifício Number One, Lojas 47 e 125, Térreo, Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.475.251/0001-22, e a FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, entidade fechada de previdência privada, com sede e foro em Brasília-DF, no SCN, Quadra 2, Bloco "A", 12º andar, inscrita no CNPJ sob nº 00.436.923/0001-90, neste ato representadas na forma de seus atos constitutivos;

**2 - LOCATÁRIO:** F&G COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 08.790.582/0001-69, inscrita no SHI/NORTE CA 01, Lote A, Bloco A, Quiosque T1, Lago Norte, Brasília-DF, CEP: 71.503-501, neste ato representada por seus sócios, FABIANO BERGAMO, brasileiro, solteiro, médico veterinário, portador da identidade nº 1.977.117 - SSP/DF, e do CPF nº 709.885.601-00, residente e domiciliado no SHIN QL 01, Conjunto 08, Casa 19, Lago Norte, Brasília-DF, CEP 71.505-085 e GUILHERME LAVORATTI GUEDES, brasileiro, solteiro, empresário, portador da identidade nº 1.618.098 - SSP/DF, e do CPF nº 769.608.201-97, residente e domiciliado no SHIN CA 11, Lote 07, Apartamento 26, Lago Norte, Brasília-DF, CEP 71.500-000;

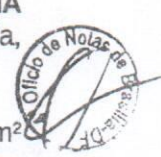
**3- FIADORES:** WALMIR CORDEIRO MARTINS DA SILVA e VERA LUCIA MARTINS DA SILVA, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados no SHIN QL 01, Conjunto 05, Casa 16, Lago Norte, Brasília-DF, ele aposentado, portador da identidade nº 119.545 - SSP/DF, e do CPF nº 024.190.841-87, ela portadora da identidade nº 287.690 - SSP/DF, e do CPF nº 379.510.091-72, FERNANDO RUFFONI GUEDES e SHEILA D'AMORIM SANTOS GUEDES, brasileiros, casados entre si, jornalistas, ele portador da identidade nº 4003177153 - SSP/RS, e do CPF nº 073.818.750-04, ela portadora da identidade nº 766.582 - SSP/DF, e do CPF 477.720.771-49, residentes e domiciliados no SHIS QI 27, Conjunto 20, Casa 26, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.675-200;

**4-EMPREENHIMENTO:** CONDOMÍNIO DO CONJUNTO COMERCIAL BRASÍLIA SHOPPING AND TOWERS, edificado no Setor Comercial Norte, Quadra 5, Bloco "A", Brasília, DF, denominado neste instrumento como "SHOPPING";

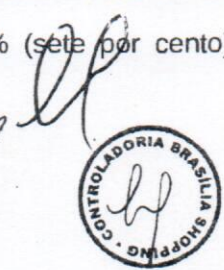
**5 - OBJETO DA LOCAÇÃO:** Salões Comerciais nº 110W e 112W, com área de 178.66 m<sup>2</sup> (cento e setenta e oito metros e sessenta e seis centímetros quadrados), no térreo do SHOPPING, cujo endereço predial será Setor Comercial Norte, Quadra 5, Bloco "A", Lojas 110W e 112W, Brasília, DF;

**6 - PRAZO DE LOCAÇÃO:** 60 (sessenta) meses, a partir de 31 de maio de 2010;

**7 - CUSTO DE OCUPAÇÃO PERCENTUAL:** 7% (sete por cento) do faturamento bruto mensal;



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





8 - CUSTO OCUPACIONAL: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais);

8.1 - MÊS DE REAJUSTE ANUAL DO CUSTO DE OCUPAÇÃO MÍNIMO: Maio;

9-FINALIDADE DA LOCAÇÃO OU RAMO DE ATIVIDADE: Restaurante e lanchonete;

10 - DENOMINAÇÃO DO SALÃO COMERCIAL (NOME DE FANTASIA): MERCADO 153;

11 - PRAZO PARA INÍCIO DA ATIVIDADE COMERCIAL: 1º agosto de 2010;

12 - DESCONTO CONDICIONAL: a) Carência de 100% (cem por cento) no valor do custo de ocupação mínimo até o dia 31 de julho de 2010, ou data da inauguração, valendo o que ocorrer primeiro; b) O **LOCATÁRIO** não pagará o aluguel dobrado de que trata o subitem 6.2 no mês de dezembro de 2010.

Pelo presente instrumento particular, as partes identificadas nos itens 1 e 2 do quadro resumo deste contrato, doravante denominadas simplesmente **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, respectivamente, têm justa e contratada a locação do espaço comercial descrito no item 5 do quadro resumo, que se regerá pelas disposições contidas na Lei do Inquilinato, no Código Civil, pelas cláusulas e condições que a seguir livremente estipulam, aceitam e outorgam e pelos demais documentos mencionados neste contrato.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

1.1 Integram o presente contrato como se nele estivessem transcritos, para todos os efeitos, os seguintes documentos:

- a) **NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DOS SALÕES COMERCIAIS**, cujo inteiro teor encontra-se devidamente registrado em Cartório de Títulos e Documentos, adiante referidas apenas como **NORMAS GERAIS**;
- b) **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO COMPLEXO COMERCIAL**;
- c) **REGIMENTO INTERNO do SHOPPING**;
- d) **ESTATUTO da ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS do SHOPPING**;
- e) **NORMAS DE PROJETOS E INSTALAÇÕES DE SALÕES COMERCIAIS NO SHOPPING**, adiante referidas apenas como **NORMAS DE INSTALAÇÃO**;
- f) **PLANTA do SHOPPING**, caso necessária.

1.2 O **LOCATÁRIO** declara ter recebido cópia da minuta deste contrato e de todos os documentos acima referidos antes da data de assinatura deste instrumento, tendo lido, compreendido e discutido seu conteúdo, pelo que concorda com todos os termos e disposições contidas nos referidos documentos e nos instrumentos assinados na presente data.

1.3 Em caso de dúvida, divergência ou conflito entre as **NORMAS GERAIS** e as cláusulas e condições contidas neste instrumento prevalecerão as **NORMAS GERAIS** que somente terão sua aplicação suspensa no caso da existência de cláusula específica neste instrumento,





que indique expressamente qual das cláusulas das NORMAS GERAIS foi suprimida, alterada ou substituída, em razão de condição particular do **LOCATÁRIO**.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1 O objeto da locação ora contratada está definido no item 5 do quadro resumo, perfeitamente identificado na planta do ante-projeto do Shopping.

2.2 As partes reconhecem que as medidas e características físicas adotadas neste instrumento são meramente enunciativas, razão pela qual a existência de eventual diferença entre a área prevista neste instrumento e a efetiva área que vier a ser disponibilizada para instalação da atividade do **LOCATÁRIO** não ensejará o direito de rescisão deste instrumento, nem gerará direito a qualquer indenização, abatimento ou majoração do valor do custo de ocupação, desde que esta eventual diferença não ultrapasse 5% (cinco por cento) em relação a área descrita no item 5 do quadro resumo.

2.3 A área objeto deste contrato é dada em locação com o objetivo de integrar o SHOPPING, razão pela qual o **LOCATÁRIO** declara expressamente:

- a) aceitar os princípios que regem os shopping centers, cuja finalidade é congrega, em um mesmo local, grande número de atividades comerciais, dentro de um plano de mixagem de **Locatários** e atividades, como definido nas NORMAS GERAIS;
- b) concordar com as disposições constantes deste instrumento e das NORMAS GERAIS;
- c) aceitar, no momento e para o futuro, a orientação do **LOCADOR** ou de pessoa ou empresa especializada, por ele contratada, para administrar o SHOPPING, nas quais reconhece a capacidade para a administração do SHOPPING, assegurando-lhes o direito de reestruturar a mixagem dos **LOCATÁRIOS**, suprimindo, re-locando ou acrescentando os ramos de negócios, tudo em função de eventuais necessidades de atualização da mixagem de **LOCATÁRIOS**, em face do comportamento do mercado.

2.4 O **LOCATÁRIO** utilizará o salão comercial objeto desta locação, observando necessariamente todas as cautelas, condições e regras contidas nas NORMAS GERAIS, na CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, no REGIMENTO INTERNO, nas NORMAS DE INSTALAÇÃO, e nas NORMAS estabelecidas pela Administração Pública do Distrito Federal.

## CLÁUSULA TERCEIRA - ENTREGA DOS SALÕES COMERCIAIS

3.1 O **LOCATÁRIO** receberá a área cedida em locação até o dia 31 de maio de 2010, tomando posse da mesma, no estado em que se encontrar.

3.2 O **LOCATÁRIO** deverá apresentar ao **LOCADOR** em até 10 (dez) dias corridos após o recebimento da loja, os projetos de arquitetura e de instalações, caso haja interesse do **LOCATÁRIO** em alterar a estrutura já existente, para a devida aprovação do **LOCADOR**, o qual deverá se manifestar sobre a aprovação ou não em até 07 (sete) dias contados do recebimento dos projetos. Após a data da aprovação, terá o **LOCATÁRIO** um prazo de 10 (dez) dias, para dar início às obras de acabamento necessárias para a instalação da atividade comercial a ser por ele exercida. Em caso de atraso, o **LOCATÁRIO**, ficará sujeito às penalidades previstas no item XIV das NORMAS GERAIS.

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Handwritten initials and marks]*





3.3 Os salões comerciais serão entregues ao **LOCATÁRIO** juntamente com **TERMO DE VISTORIA**, que conterà indicação das reais condições em que o imóvel se encontra, momento no que refere às instalações elétricas e hidráulicas, paredes, pintura e piso.

3.4 As obras de acabamento interno e fachada, caso sejam alteradas pelo **LOCATÁRIO**, deverão obedecer estritamente o contido nas **NORMAS DE INSTALAÇÃO**.

3.5 Caso se faça necessário realizar obras de instalação, fachada e decoração, estas deverão estar concluídas em até 05 (cinco) dias antes da inauguração, sendo que o **LOCATÁRIO** deverá, impreterivelmente, iniciar o completo funcionamento de suas atividades, na data prevista no item 11 do quadro resumo, sob pena de caracterizar infração contratual, respondendo o **LOCATÁRIO** pela multa prevista na Cláusula Vigésima, alínea b, deste instrumento.

#### CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DA LOCAÇÃO

4.1 O prazo da presente locação está definido no item 6 do quadro resumo, e a prorrogação, renovação ou recondução do mesmo se regulará pelos termos da legislação vigente, respeitadas, contudo, as condições contratuais estabelecidas e acordadas no presente instrumento e nas **NORMAS GERAIS** que lhe são integrantes e complementares.

4.2 Acordam as partes que o prazo da locação será previsto no item 6 do quadro resumo.

4.3 Decorrido o prazo contratual acima, a locação e as demais avenças extinguir-se-ão, de pleno direito, independente de qualquer aviso ou notificação judicial, ou extrajudicial.

4.4 Se, após o término do prazo da locação ora ajustado, o **LOCATÁRIO** permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do **LOCADOR**, o presente contrato reputar-se-á prorrogado por prazo indeterminado, podendo, a partir de então, ser denunciado imotivadamente pelo **LOCADOR** a qualquer tempo, bastando para tanto notificar o **LOCATÁRIO** para que proceda a devolução do mesmo no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

4.5 As partes acordam que todos os bens, inclusive móveis, objetos e artigos, serão retirados do salão comercial, na data da devolução do imóvel, seja em razão do término do prazo contratual pactuado, seja em razão do cumprimento do prazo da notificação acima referida, ficando ajustado que o transporte e retirada de materiais somente poderá ser realizado à noite, após o horário de funcionamento do **SHOPPING**.

#### CLÁUSULA QUINTA - DESTINAÇÃO, DENOMINAÇÃO E NÃO EXCLUSIVIDADE

5.1 O salão comercial ora locado destina-se exclusivamente à exploração obrigatória da atividade descrita no item 9 do quadro resumo, sendo que o **LOCATÁRIO** deverá, sempre, utilizar a denominação (nome de fantasia) descrita no item 10 do quadro resumo, não lhe assistindo qualquer exclusividade em relação ao ramo de negócio ou atividade por ele exercida, razão pela qual o **LOCATÁRIO** reconhece o direito do **LOCADOR** contratar com outras pessoas, mesmo que concorrentes diretos seu, os demais espaços comerciais existentes no **SHOPPING**.

5.2 Salvo autorização prévia e expressa do **LOCADOR**, é vedado ao **LOCATÁRIO** alterar a destinação e a denominação (nome de fantasia) da atividade comercial, mesmo que para ampliá-la ou diminuí-la, sob pena de caracterizar grave infração contratual, sujeitando o infrator às multas e penalidades previstas na Cláusula Vigésima, alínea d, deste instrumento e



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





nos demais documentos que o integram, além de ser motivo suficiente para a rescisão automática deste contrato, com imediato despejo.

5.3 A exploração da atividade aqui prevista terá início com rigorosa observância do período indicado no item 11 do quadro resumo.

**CLÁUSULA SEXTA – CUSTO DE OCUPAÇÃO**

6.1 O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente ao **LOCADOR** o custo de ocupação equivalente ao percentual constante do item 7 do quadro resumo, incidente sobre o total do faturamento bruto decorrente de todas as vendas ou negócios praticados dentro do salão comercial ora locado, que será apurado na forma descrita nas **NORMAS GERAIS**.

6.2 Sem prejuízo do disposto no item 6.1 acima, será assegurado ao **LOCADOR** receber mensalmente, no mínimo, o valor do custo de ocupação previsto no item 8 do quadro resumo nos meses de janeiro a novembro de cada ano, sendo que no mês de dezembro o valor do custo de ocupação mínimo será correspondente ao dobro do custo de ocupação mínimo previsto no referido item 8 do quadro resumo.

6.3 O custo de ocupação mínimo previsto no item 8 do quadro resumo será reajustado anualmente, no mês indicado no item 8.1 do quadro resumo, de acordo com a variação do IGP/DI/FGV - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas.

6.4 Caso a atual legislação seja modificada, através de lei, ato governamental ou decisão judicial, passando a permitir a adoção de períodos inferiores a um ano para o reajuste de contratos da mesma natureza que o ora assinado, as partes estabelecem, desde já, que será adotado o menor período de reajuste que venha a ser admitido, independentemente de qualquer aviso, notificação ou de formalização de termo aditivo.

6.4.1 No caso de não ser estipulado qualquer limite mínimo para o período de reajuste, as partes adotarão o reajuste mensal.

6.5 Para as finalidades de direito, e respeitando o princípio da livre contratação, as partes consignam expressamente, neste instrumento, o entendimento comum de que o valor do custo de ocupação, dos encargos e das multas contratuais deve estar sempre atualizado monetariamente com base na inflação real existente, mediante a utilização de qualquer parâmetro que expresse a realidade inflacionária, sejam índices de preços gerais de verificação da inflação, de equivalência entre moedas ou de conjuntura econômica, ou qualquer outro parâmetro representativo dos interesses das partes contratantes.

6.6 O custo de ocupação mínimo previsto no item 8 do Quadro Resumo será devido a partir da data indicada no item 6 do Quadro Resumo.

6.7 O valor do custo de ocupação mínimo terá seu vencimento no último dia de cada mês, e deverá ser pago ao **LOCADOR** até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido.

6.7.1 A diferença existente entre o valor do custo de ocupação mínimo e o valor do custo de ocupação percentual previsto nesta cláusula deverá ser paga até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, sem qualquer acréscimo.

6.8 As **LOCADORAS** autorizam o Condomínio do Conjunto Comercial Brasília Shopping and Towers a emitir os boletos de cobrança de aluguéis, encargos condominiais, contribuição para o FPP e quaisquer outras despesas tratadas neste instrumento e que devam ser pagas

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp for 'ASSOCIACAO JURIDICA BRASILIA SHOPPING' and another for 'CONTROLADORIA BRASILIA SHOPPING'.





pelo **LOCATÁRIO**, bem como a receber os referidos valores, diretamente ou por intermédio do boleto bancário ou de depósito a ser efetuado na conta corrente do citado Condomínio, ficando o **LOCATÁRIO** expressamente ciente quanto à presente autorização.

6.9 As **LOCADORAS** nomeiam e constituem o Condomínio do Conjunto Comercial Brasília Shopping and Towers a representá-las perante os cartórios e órgãos de proteção ao crédito, inclusive SERASA e SPC, autorizando o mencionado condomínio a adotar as providências necessárias à inserção do **LOCATÁRIO** no cadastro de inadimplentes daqueles cartórios e órgãos, caso haja inadimplência relativa a parcelas deste contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DESCONTO CONDICIONAL

7.1 Em razão das despesas que o **LOCATÁRIO** certamente incorrerá para a instalação de sua atividade, o **LOCADOR**, visando colaborar com o desenvolvimento do comércio a ser praticado pelo **LOCATÁRIO**, concede, por ato de liberalidade e de forma condicionada, o desconto indicado no item 12 do quadro resumo.

7.2 O desconto acima previsto é condicional. Caso se verifique o não cumprimento da condição imposta, ou seja, caso o **LOCATÁRIO** não inicie o efetivo e completo funcionamento de sua atividade na data aprazada, o valor integral dos aluguéis será devido na data em que se verificar o inadimplemento da condição, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais.

#### CLÁUSULA OITAVA - DESPESAS CONDOMINIAIS

8.1 Eventual custeio de despesas condominiais estão incluídos no valor do custo de ocupação, nada mais sendo devido pela **LOCATÁRIA** a este título.

#### CLÁUSULA NONA - DESPESAS PRÓPRIAS, PRÉ-OPERACIONAIS, TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÕES E PROPAGANDA

9.1 Cumpre ao **LOCATÁRIO** o pagamento de todas as despesas que lhe são próprias concernentes ao consumo de sua loja, tais como água, luz, ar-condicionado, seguro, bem como todas as demais despesas, impostos, taxas e contribuições que incidam proporcionalmente sobre a área ora locada.

9.2 O pagamento das despesas próprias deverá ser feito na data dos seus respectivos vencimentos diretamente às pessoas ou órgãos encarregados do seu recebimento.

9.3 As despesas, taxas, impostos e contribuições tributárias que incidam sobre a totalidade do imóvel que constitui o SHOPPING, inclusive as relativas ao seguro do prédio, IPTU e a TLP, serão pagas pelo **LOCATÁRIO** por intermédio do **LOCADOR**, incumbindo ao **LOCATÁRIO** entregar ao **LOCADOR**, a critério deste, até, pelo menos, 5 (cinco) dias antes do vencimento da obrigação, ou até a data indicada para pagamento do custo ocupacional, sendo que o valor da sua respectiva parte no seguro do prédio será calculada da mesma forma prevista para a divisão das despesas condominiais.

9.3.1 Caso as **LOCADORAS** já tenham pago integralmente quaisquer dos tributos indicados no subitem anterior, em face do prazo de parcelamento governamental ser inferior ao período de abrangência, será cobrado do **LOCATÁRIO**, *pro rata die*, o ressarcimento correspondente, a vencer juntamente com o custo de ocupação mínimo mensal.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including 'ASSESSORIA JURÍDICA BRÁSLIA SHOPPING' and 'CONTROLADORIA BRÁSLIA SHOPPING'.





9.4 Além das despesas acima referidas, o **LOCATÁRIO** compromete-se a contribuir mensalmente, juntamente com o custo de ocupação, para o Fundo de Promoções e Propaganda (F.P.P.), sendo que tal contribuição já está incluída no custo de ocupação, cabendo às **LOCADORAS** definir o valor que será vertido mensalmente para essa rubrica.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - SEGURO

10.1 Além dos encargos específicos mencionados neste contrato e nos documentos que o integram, o **LOCATÁRIO** se obriga a efetuar seguro de todos os bens contidos na área por ele locada, tais como móveis, instalações, estoques de mercadoria e equipamentos, apresentando dentro de 8 (oito) dias, a partir da data em que o **LOCATÁRIO** iniciar efetivamente as suas atividades comerciais, a respectiva apólice ao **LOCADOR**, facultando-lhe este o direito de avaliar, em qualquer tempo, a relação entre o valor do seguro e dos bens segurados.

10.2 A infração ao disposto nesta cláusula facultará ao **LOCADOR** promover a imediata rescisão do presente contrato, independente de qualquer procedimento judicial.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1 O **LOCADOR** fica obrigado a:

- a) Manter em perfeita ordem os serviços de limpeza, conservação e segurança das partes comuns do SHOPPING;
- b) Zelar pelo funcionamento dos aparelhos de iluminação, hidráulicos e demais equipamentos das partes comuns do prédio;
- c) Orientar e conduzir a política mercadológica do SHOPPING;
- d) Manter a característica de estabelecimento comercial do tipo "Shopping Center";
- e) Manter a administração de alto nível compatível com as necessidades do mercado;
- f) Zelar pela harmonia e equilíbrio da mistura de atividades no SHOPPING;
- g) Comunicar, sempre que possível, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, todos os valores que deverão ser arcados pelo **LOCATÁRIO**, apresentando as respectivas memórias de cálculo.

11.2 Para o exercício de suas obrigações e efetiva administração comercial do SHOPPING o **LOCADOR** poderá nomear um representante especializado, criar ou contratar os serviços de empresa especializada em administração de "Shopping Centers", os quais agirão como representantes do **LOCADOR**, sendo-lhes permitido praticar todos os atos, obrigações e deveres decorrentes deste instrumento e dos documentos que o integram, podendo, inclusive, receber e dar quitação em relação aos valores devidos pelo **LOCATÁRIO**. Nesta hipótese o **LOCADOR** comunicará expressamente ao **LOCATÁRIO** quem é a pessoa ou empresa que está autorizada a representá-lo, sendo que qualquer pagamento feito a qualquer outra pessoa senão àquela previamente indicada pelo **LOCADOR** não será considerado como suficiente para elidir as obrigações ora contraídas.







## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1 O **LOCATÁRIO** fica obrigado a:

- a) Facultar ao **LOCADOR**, sempre que este requisitar, a vistoria e exame do imóvel locado, por si ou por terceiros credenciados;
- b) Manter o imóvel objeto desta locação em perfeito estado de conservação, com todos os aparelhos elétricos e hidráulicos em bom estado de funcionamento, sob pena de multa, prevista nas Normas Gerais;
- c) Fazer e custear todas as obras necessárias para preservar a área locada do desgaste proveniente do uso diário da mesma pelo **LOCATÁRIO**, seus prepostos, funcionários e clientes;
- d) Satisfazer imediatamente todas as exigências feitas pelas autoridades da administração direta ou indireta, de empresas públicas, concessionárias de serviços públicos, autarquias ou fundações do Governo Federal ou do Governo do Distrito Federal;
- e) Cumprir e fazer respeitar, por si, por seus funcionários e por seus clientes, o REGIMENTO INTERNO, as NORMAS GERAIS e a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.
- f) Manter seu estabelecimento comercial funcionando nos mesmos horários estabelecidos pela administração do SHOPPING, sob pena da multa prevista na cláusula vigésima, alínea c, deste contrato, sem prejuízo da rescisão da locação.
- g) Participar, de modo efetivo, de todas as promoções, vendas especiais ou liquidações promovidas pela Administração em conjunto com a Associação dos Lojistas, não podendo, o **LOCATÁRIO**, em nenhuma hipótese, salvo prévia autorização escrita do **LOCADOR**, promover liquidações isoladamente, sob pena de multa e rescisão.
- h) Observar a carga máxima de energia elétrica da área ora locada, consoante estabelecido nas NORMAS DE INSTALAÇÃO.
- i) Responsabilizar-se civil e criminalmente pelos atos dolosos ou culposos praticados por seus prepostos em decorrência da consecução de suas atividades comerciais no interior do SHOPPING;
- j) Manter nas dependências do imóvel objeto da presente locação, representante ou procurador seu com poderes amplos para receber citações e intimações judiciais de qualquer natureza, bem assim notificações administrativas que lhe sejam endereçadas pelo **LOCADOR**, considerados como tais quaisquer prepostos ou empregados do **LOCATÁRIO** que sejam encontrados no referido local, quando for necessária providência da espécie. Não obstante o disposto nesta alínea, o **LOCATÁRIO** autoriza desde logo que eventuais citações, intimações ou notificações sejam feitas na forma do disposto no inciso IV do Artigo 58 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, na ordem de precedência ali indicada e no endereço objeto desta locação.
- l) nas locações celebradas na condição de pessoa física, apresentar o ato de constituição de pessoa jurídica e formalizar o termo aditivo ou de cessão correspondente para a submissão desta última à condição de locatária, no prazo impreritável de 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste contrato, mantidas as demais obrigações ajustadas;







12.2 A pessoa jurídica de que trata a alínea "I" do subitem 12.1 supra é aquela da qual fará parte a **LOCATÁRIA**, como sócia majoritária, cujo presente contrato foi exigido para formalização jurídica correspondente, já em andamento, e deverá atender às exigências das **LOCADORAS** quanto à inexistência de pendências junto a cadastros restritivos de crédito e pendências judiciais e/ou administrativas.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS

13.1 Com a assinatura do presente instrumento, o **LOCATÁRIO** se filia à **ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING**, cujo estatuto é parte integrante deste contrato, sendo que sua exclusão do quadro social da referida Associação será motivo para a rescisão deste contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS

14.1 O **LOCATÁRIO** somente poderá realizar reformas e benfeitorias na área ora locada mediante a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**. Todas as instalações e benfeitorias realizadas na área ora locada serão incorporadas ao imóvel, para todos os efeitos contratuais, inclusive para efeito de avaliação do custo de ocupação, no caso de renovação da locação.

14.2 Finda a locação o **LOCATÁRIO** não terá direito a indenização pelas obras, reformas e benfeitorias realizadas no imóvel, tendo em vista que o valor do custo de ocupação ora ajustado já foi estabelecido considerando-se a integração das instalações ao imóvel. Por esta mesma razão, o **LOCATÁRIO** não terá direito de retenção pelo valor das benfeitorias e poderá levantar, exclusivamente, as voluptuárias, desde que a sua remoção não cause dano ou comprometa visualmente a área locada ou o SHOPPING.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1 O **LOCATÁRIO**, como condição essencial deste contrato, renuncia expressamente ao direito de preferência à aquisição da área ora locada, na hipótese de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento realizada pelo **LOCADOR**, ficando, desde já dispensada a notificação de que trata o artigo 27, da Lei 8.245/91.

15.2 Sem prejuízo da renúncia acima prevista, decorrente de manifestação em caráter irrevogável por parte do **LOCATÁRIO** no sentido de não ter ele agora, nem no futuro, interesse em adquirir a propriedade do imóvel, o presente contrato deverá ser preservado no caso de alienação da área locada, pelo que o novo proprietário deverá respeitar todos os termos e prazos ora ajustados.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FIANÇA

16.1 Na qualidade de fiadores e principais pagadores de todas as obrigações ora contraídas pelo **LOCATÁRIO**, firmam o presente instrumento as pessoas indicadas e qualificadas no item 3 do Quadro Resumo deste instrumento, que se declaram solidariamente responsáveis com o afiançado, por todas as cláusulas e condições deste contrato e da locação, sem que possam opor benefício de ordem previsto na legislação aplicável.

16.2 A responsabilidade dos fiadores prevalecerá integralmente até a efetiva devolução do imóvel pelo **LOCATÁRIO** e a aceitação das chaves pelo **LOCADOR**.







16.3 A presente fiança se estende aos aumentos legais e contratuais do custo de ocupação, bem como a todas as obrigações decorrentes do atraso de pagamento dos aluguéis, tais como multas, juros, atualização e correção monetária, honorários advocatícios e custas judiciais, sendo que o **LOCADOR** não estará obrigado a comunicar aos **FIADORES** eventuais situações de atraso no cumprimento das obrigações por parte do **LOCATÁRIO**, exceto para exigir o correspondente pagamento.

16.4 Qualquer tolerância que venham a ter o **LOCADOR**, inclusive em receber aluguéis ou outros débitos com atraso, não importará em extinção das obrigações provenientes da fiança, pelo que os fiadores renunciam ao direito de invocar a aplicação do disposto nos arts. 837 a 839 do Código Civil Brasileiro.

16.5 Se durante a locação ocorrer a morte, falência ou insolvência do fiador, ou se ele alienar seus bens de raiz, o **LOCATÁRIO**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, deverá apresentar novo fiador que possua ao menos um bem imóvel, quitado, livre e desembaraçado de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias, sob pena de rescisão por inadimplemento contratual, com a imposição de multa.

16.5.1 Alternativamente, o **LOCATÁRIO** poderá ofertar caução de um imóvel quitado, igualmente livre e desembaraçado de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias, que não seja bem de família.

16.6 Os fiadores renunciam expressamente ao benefício de ordem previsto no art. 827 do Código Civil Brasileiro bem como a faculdade de exoneração prevista no art. 835 do mesmo Código.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO

17.1 Em caso de prorrogação ou renovação da locação ora ajustada, serão preservados os princípios, termos e condições constantes deste instrumento e dos documentos que a ele integram.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

18.1 É expressamente vedado ao **LOCATÁRIO**, sem o consentimento prévio e expresso do **LOCADOR**, que será exigido mesmo no caso da alínea "I" do subitem 12.1 da Cláusula Décima Segunda deste contrato, ceder, transferir, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a outrem, a área ora locada, ou, de qualquer forma, permitir a terceiros o uso do salão comercial objeto deste contrato, sob pena de rescisão imediata da locação, independente de prévia notificação, interpelação ou comunicado judicial ou extrajudicial.

18.2 Os pedidos de autorização para a cessão, sublocação ou empréstimo da área locada deverão ser encaminhados ao **LOCADOR**, por escrito, com todos os dados e informações necessários à sua apreciação, inclusive no tocante às garantias oferecidas para a realização do negócio, sendo da exclusiva competência do **LOCADOR** decidir sobre essas matérias ou qualquer outra que afetem as disposições e/ou garantias contratuais. Para esta análise o **LOCADOR** disporá de um prazo de 30 (trinta) dias contados no pedido de solicitação, sendo que o silêncio posterior a este prazo deverá ser entendido como uma resposta negativa ao pedido de autorização.

18.3 As partes estabelecem, desde já, que para que seja dada a autorização prevista nesta cláusula, deverá ser paga, pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, uma taxa equivalente a 10 (dez)







vezes o custo de ocupação mínimo mensal previsto no contrato de locação, corrigido ao valor da época, que deverá, obrigatoriamente, ser mencionada no pedido de autorização de que trata esta cláusula, no qual constará a clara menção e compromisso por parte de quem for o responsável pelo pagamento desta taxa com a sua respectiva assinatura.

18.4 A autorização de que trata esta cláusula também será exigida no caso de qualquer alteração da composição societária da **LOCATÁRIA**, uma vez que, ao realizar a análise cadastral de cada locatária, as **LOCADORAS** verificarão a conveniência e oportunidade de ter associados à sua imagem as pessoas físicas sócias da **LOCATÁRIA**, em especial, mas não exclusivamente, quanto ao risco de imagem, estando esta avaliação no âmbito do poder discricionário das **LOCADORAS**.

18.5 A autorização conferida pelas **LOCADORAS** e a conseqüente cessão terão sua eficácia condicionada ao pagamento da taxa referida no item 18.3 da Cláusula Décima Oitava, mesmo no caso do subitem 18.4 da mesma Cláusula, a ocorrer impreterivelmente até o 5º dia subsequente à sua ocorrência, ressalvada a cessão de que trata a alínea "I" do subitem 12.1 deste contrato.

18.6 O cedente e o cessionário serão solidariamente responsáveis pelo pagamento da taxa de que trata o subitem 18.3 supra, caso não seja o tema disciplinado de forma diversa no instrumento de cessão, e desde que as **LOCADORAS** anuem sobre a nova disciplina.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RESCISÃO

19.1 O presente instrumento é feito em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando diretamente as partes e seus eventuais sucessores, reputando-se rescindido independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, se:

- a) Alguma das partes descumprir, atrasar o cumprimento ou cumprir incorretamente ou de forma incompleta qualquer das cláusulas, condições, termos e prazos estabelecidos neste instrumento ou nos documentos que integram este contrato;
- b) O edifício onde se situa o SHOPPING for desapropriado, hipótese em que nenhuma indenização será devida pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, o qual deverá pleitear seus eventuais direitos diretamente junto ao Poder expropriante.

19.2 No caso de sinistro coberto por apólice de seguro que impossibilite o funcionamento ou acesso à área ora locada, o **LOCADOR** se obriga a providenciar a reconstrução do mesmo tão logo seja liberada a indenização pela companhia seguradora, ficando suspenso o prazo deste contrato pelo tempo necessário para a conclusão das obras necessárias.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA - PENALIDADES

20.1 Independentemente das demais conseqüências previstas neste contrato e nos demais documentos que o integram, arcará o **LOCATÁRIO** com o pagamento das seguintes penalidades a favor do **LOCADOR**, nos casos de infração contratual adiante indicados:

- a) Atraso no pagamento do custo de ocupação e demais encargos locatícios - O **LOCATÁRIO** arcará com multa moratória fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito e acrescidos de juros diários de 0,033% (trinta e três milésimos percentuais);





b) Deixar o **LOCATÁRIO** de iniciar de forma completa e efetiva o funcionamento de sua atividade na data aprezada - O **LOCATÁRIO** que incidir nesta hipótese, além de perder o direito ao desconto previsto na cláusula sétima, pagará uma multa compensatória equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor previsto no item 8 do quadro resumo deste contrato, devidamente atualizado, quando for o caso, por dia de atraso no cumprimento desta obrigação, sem prejuízo do custo de ocupação ordinariamente devido;

c) Deixar de observar o horário de abertura e fechamento do SHOPPING - Neste caso, para cada vez que se verificar a infração, o **LOCATÁRIO** pagará uma multa compensatória equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor previsto no item 8 do quadro resumo, atualizado na forma deste contrato.

d) Cessar a atividade comercial ou modificar, sem autorização do **LOCADOR**, o ramo de atividade, a destinação ou o nome de fantasia previstos neste instrumento - Nesta hipótese o **LOCATÁRIO**, sem prejuízo de se dar por rescindido o contrato, pagará o valor equivalente a 10 (dez) vezes o valor previsto no item 8 do quadro resumo deste instrumento, tendo-se por base o valor da época em que ocorrer a infringência, o que aqui se estabelece a título de Cláusula Penal nos termos do que preceituam os arts. 408 a 416 do Código Civil Brasileiro.

e) Ceder, sublocar, transferir ou emprestar à área objeto desta locação sem a prévia e expressa autorização das **LOCADORAS**, ou deixar de observar o disposto no subitem 18.4 da Cláusula Décima Oitava - Neste caso, sem prejuízo das demais consequências previstas na Cláusula Décima Oitava deste instrumento e nas Normas Gerais, a **LOCATÁRIA** pagará o valor equivalente a 10 (dez) vezes o valor previsto no item 8 do quadro resumo deste instrumento, devidamente atualizado, facultando-se as **LOCADORAS**, ainda, a rescisão contratual por culpa da **LOCATÁRIA**.

f) O **LOCATÁRIO** ficará sujeito a pena diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do custo de ocupação mínimo mensal, devidamente reajustado, por dia ou fração de paralisação de atividade da loja. Se a paralisação ultrapassar a 10 (dez) dias consecutivos ou 30 (trinta) dias intercalados, no ano calendário, poderá o **LOCADOR** dar por rescindida a locação, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

g) Em caso de rescisão unilateral do contrato por parte do **LOCATÁRIO**, este ficará sujeito a uma multa equivalente a 10 (dez) vezes o valor previsto no item 8 do Quadro Resumo deste contrato, devidamente atualizado pelos índices pactuados.

h) Em caso de descumprimento da obrigação de que trata a alínea "l" do Subitem 12.1 da Cláusula Décima Segunda, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito à multa diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do custo de ocupação mínimo mensal indicado no item 8 do Quadro Resumo, até o efetivo cumprimento da obrigação, sem prejuízo da incidência da penalidade de que trata o subitem 19.1, "a", da Cláusula Décima Nona deste contrato.

i) Além das penalidades previstas nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** estará sujeito àquelas constantes das **NORMAS GERAIS**, notadamente, as relativas às infrações referentes à informação dos dados para o cálculo do custo de ocupação percentual.

20.2 Todas as penalidades previstas neste contrato e nos documentos que o integram serão exigíveis pela via executiva judicial a partir do momento em que ocorrerem os correspondentes fatos geradores, sendo que eventual prazo de prescrição somente será contado a partir do momento em que o **LOCADOR** tiver, de forma inequívoca, ciência da infração.







20.3 Se durante a vigência do contrato de locação o **LOCADOR** pagar qualquer valor relativo à quantia que deveria ser paga pelo **LOCATÁRIO**, inclusive as despesas de condomínio, impostos, taxas e contribuições, o **LOCATÁRIO** deverá, imediatamente, reembolsá-lo, sendo que o valor efetivamente pago pelo **LOCADOR** deverá ser atualizado monetariamente de acordo com a variação *pro-rata* do IGP/DI/FGV e será acrescido de juros moratórios de 0.033% (trinta e três milésimos percentuais) por dia, multa moratória de 2% (dois por cento) e multa compensatória de 10% (dez por cento).

20.4 Em qualquer caso que haja intervenção de advogado para cobrança de qualquer valor devido em razão deste contrato, o devedor ou responsável deverá arcar com os honorários advocatícios equivalentes a 20% (vinte por cento) sobre o valor total da cobrança, mesmo que o pagamento se dê antes da propositura de ação judicial, ficando a mesma responsável, ainda, pelo pagamento de todas as custas e despesas processuais, relativas às ações judiciais propostas ou cobranças extrajudiciais.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1 Qualquer atuação ou aceitação pelo **LOCADOR** do cumprimento parcial ou distinto do regime estabelecido no presente contrato deverá ser havida como mera tolerância e não importará em novação do estipulado neste instrumento.

21.2 Toda comunicação que o **LOCATÁRIO** julgar necessário encaminhar ao **LOCADOR** deverá ser efetuada por *e-mail* e/ou por documento escrito entregue pessoalmente, ou mediante correspondência enviada por courier, fax ou carta registrada com aviso de recebimento, no endereço da ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 O presente contrato é assinado em caráter irrevogável, obrigando as partes e seus eventuais herdeiros e sucessores; e supera, revoga e anula todos os eventuais atos anteriores, tais como contratos, acordos, comunicados e acordos, expressos ou verbais, concernentes ao mesmo objeto. Os casos omissos serão resolvidos, desde que as partes concordem, através de arbitragem, sendo aplicáveis a este contrato, todos os termos da Lei 8.245/91.

22.2 No caso de extinção do IGP/DI/FGV utilizado neste instrumento como índice de atualização monetária, será utilizado o índice que for criado para substituí-lo, ou na sua falta, sucessivamente e em ordem de precedência, o IGP-M/FGV, ou outro que venha a substituí-lo, ou ainda o INPC-IBGE.

22.3 Declara o **LOCATÁRIO** que teve conhecimento prévio do teor deste contrato, tendo recebido uma minuta para exame, concordando com o texto final que ora firma, após ter discutido e analisado as cláusulas e condições deste instrumento.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO

23.1 As partes, expressa e definitivamente, elegem o foro de Brasília, DF, para dirimir qualquer questão decorrente deste contrato, renunciando expressamente a qualquer outro por mais privilegiado que seja.







Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas.

Brasília, 1º de março de 2010.

LOCADORAS: [Signature] Ratiana Lencina  
PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF

LOCATÁRIOS: [Signature] Raimundo  
\* OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA  
[Signature] Raimundo  
\* OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA  
F&G COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA

FIADOR: [Signature] Raimundo  
\* OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA  
WALMIR CORDEIRO MARTINS DA SILVA

FIADORA: [Signature] Raimundo  
\* OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA  
VERA LUCIA MARTINS DA SILVA

FIADOR: [Signature] Raimundo  
\* OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA  
FERNANDO RUFFONI GUEDES

FIADORA: [Signature]  
SHEILA D'AMORIM SANTOS GUEDES

TESTEMUNHAS:  
[Signature]  
Nome: Cláudia Chaves Martins  
RG: 1.894.071 SSP/DF  
CPF: 707.911.121-87

[Signature]  
Nome: Andréia Pereira Lima  
RG: 1.931.682 SSP/DF  
CPF: 956.443.691-53



Herbert Medeiros Léda  
OAB/DF 30.655

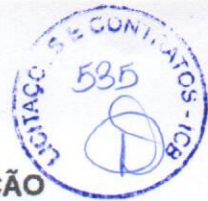






A small, handwritten mark or signature in blue ink is located on the right side of the page, approximately halfway down.





**TERMO DE CESSÃO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO EM 1º DE MARÇO DE 2010 QUE ENTRE SI FAZEM F&G COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA, COMO CEDENTE, E FGW COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA, COMO CESSIONÁRIA, E PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS, COMO INTERVENIENTES ANUENTES, RELATIVO AOS SALÕES COMERCIAIS Nº 110W e 112W DO BRASÍLIA SHOPPING, NA FORMA ABAIXO:**

Pelo presente Instrumento, de um lado **F&G COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 08.790.582/0001-69, estabelecida no SHI/NORTE CA 01, Lote A, Bloco A, Quiosque T1, Lago Norte, Brasília-DF, CEP: 71.503-501, neste ato representada por seus sócios **FABIANO BERGAMO**, brasileiro, solteiro, médico veterinário, portador da identidade nº 1.977.117 - SSP/DF, e do CPF nº 709.885.601-00, residente e domiciliado no SHIN QL 01, Conjunto 08, Casa 19, Lago Norte, Brasília-DF, CEP 71.505-085 e **GUILHERME LAVORATTI GUEDES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da identidade nº 1.618.098 - SSP/DF, e do CPF nº 769.608.201-97, residente e domiciliado no SHIN CA 11, Lote 07, Apartamento 26, Lago Norte, Brasília-DF, CEP 71.500-000, doravante denominada **CEDENTE**, **FGW COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 10.599.057/0002-93, estabelecida no SCN Quadra 05, Bloco A, Lojas 110W e 112W, Térreo, Brasília Shopping, Asa Norte, Brasília - DF, CEP: 70.715-900, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada **CESSIONÁRIA**, **WALMIR CORDEIRO MARTINS DA SILVA** e **VERA LUCIA MARTINS DA SILVA**, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados no SHIN QL 01, Conjunto 05, Casa 16, Lago Norte, Brasília-DF, ele aposentado, portador da identidade nº 119.545 - SSP/DF, e do CPF nº 024.190.841-87, ela portadora da identidade nº 287.690 - SSP/DF, e do CPF nº 379.510.091-72, **FERNANDO RUFFONI GUEDES** e **SHEILA D'AMORIM SANTOS GUEDES**, brasileiros, casados entre si, jornalistas, ele portador da identidade nº 4003177153 - SSP/RS, e do CPF nº 073.818.750-04, ela portadora da identidade nº 766.582 - SSP/DF, e do CPF 477.720.771-49, residentes e domiciliados no SHIS QI 27, Conjunto 20, Casa 26, Lago Sul, Brasília-DF, CEP 71.675-200, doravante denominados **INTERVENIENTES FIADORES**, e **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa da construção civil com sede nesta capital, sito no SCN, Quadra 1, Bloco "A", 18º andar, nesta Cidade, inscrita no CNPJ sob Nº. 00.475.251/0001-22, e **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF**, entidade fechada de previdência privada, com sede e foro em Brasília-DF, no SCN, Quadra 02, Bloco "A", 12º andar, inscrita no CNPJ sob nº 00.436.923/0001-90, neste ato representadas na forma de seus atos constitutivos, doravante denominadas apenas por **INTERVENIENTES ANUENTES**.

**CONSIDERANDO QUE:**

A a **CEDENTE** e as **INTERVENIENTES ANUENTES** firmaram em 1º de março de 2010, contrato de locação relativo aos salões comerciais nº 110W e 112W no empreendimento denominado Brasília Shopping and Towers;







B a **CEDENTE** tem interesse em ceder o referido contrato de locação para a **CESSIONÁRIA**, que operará o mesmo ramo comercial daquela;

C as **INTERVENIENTES ANUENTES** não se opõem à cessão pretendida;

D os **INTERVENIENTES FIADORES** concordam com os termos da cessão, aceitando permanecer nesta qualidade;

Resolvem firmar a presente cessão, que será regida pelos seguintes termos, cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CESSÃO

1.1 Pelo presente instrumento, a **CEDENTE** cede e transfere à **CESSIONÁRIA** todos os direitos e obrigações decorrentes da condição de locatária do contrato de locação firmado entre aquela e as **INTERVENIENTES ANUENTES** em 1º de março de 2010, passando a **CESSIONÁRIA**, a partir desta data, a figurar como locatária do contrato noticiado para todos os fins de direito.

1.2 As **INTERVENIENTES ANUENTES** concordam expressamente com os termos da presente cessão.

1.3 Os **INTERVENIENTES FIADORES** concordam igualmente em permanecer na condição de fiadores, na forma do contrato original, declarando conhecer todos os termos deste e de seus aditivos.

### CLÁUSULA SEGUNDA - RATIFICAÇÃO

2.1 Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições do contrato em vigor.

### CLÁUSULA TERCEIRA - FORO

3.1 As partes elegem o foro da Justiça Comum de Brasília-DF, para, por meio dele e da ação competente, dirimir quaisquer dúvidas e ou questões decorrentes deste instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.







Assim, estando as partes justas e combinadas, livremente firmam este instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito legal, na presença de 2 (duas) testemunhas a tudo presente.

Brasília - DF, 07 de outubro de 2010.

**CEDENTE:** [Signature]  
F&G COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA

**CESSIONÁRIA:** [Signature]  
FGW COMÉRCIO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA

**FIADOR:** [Signature]  
WALMIR CORDEIRO MARTINS DA SILVA

**FIADORA:** [Signature]  
VERA LUCIA MARTINS DA SILVA

**FIADOR:** [Signature]  
FERNANDO RUFFONI GUEDES

**FIADORA:** [Signature]  
SHEILA D'AMORIM S. GUEDES

**INTERVENIENTES ANUENTES:** [Signature]  
PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E  
FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF

**TESTEMUNHAS:**  
[Signature]  
Nome: Cláudia Chaves Martins  
RG: 1.894.071 SSP/DF  
CPF: 707.911.121-87

[Signature]  
Nome: Andréia Pereira Lima  
RG: 1.931.682 SSP/DF  
CPF: 956.443.691-53

[Signature]

