

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS
DA ANPPLA NEGÓCIOS E PROPRIEDADES LTDA.**

QUADRO RESUMO

(1) – Dados do LOCATÁRIO

Pessoa Jurídica: **W.M. LOTERIAS LTDA -ME**
CNPJ/MF: 02.819.029/0001-25
Endereço: Rua Gerônimo Caetano Garcia, nº 270, Loja 03, Bairro Centro, CEP 07901-000
Cidade: Francisco Morato/SP
E-mail: wmloteriasltda@gmail.com
Telefone: (11) 96571-7227

(2) - Objeto da Locação

Unidade: Loja 09
Piso Térreo
Área Privativa: 37,22 m²
Encargos comuns

(3) - Finalidade da Locação e Denominação da Unidade

Para atividades de comercialização de loterias por prognósticos, loteria federal e instantânea e demais produtos autorizados pela CEF, conforme objeto social do Locatário. Denominação a ser utilizada: Lotérica Ganesh

(4) - Prazo de Vigência: 60 (sessenta) meses

Termo Inicial: 01/11/2021
Termo Final: 31/10/2026

(5) - Aluguel:

Aluguel mensal mínimo: R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais) a ser pago todo dia 15 do mês subsequente ao vencido ou pro-rata die, quando de mês não completo.
Mês de reajuste: novembro

(6) - Condições Técnicas e Operacionais da Unidade:

Dentro dos parâmetros estabelecidos no Caderno Técnico para o Empreendimento.

(7) - Forma de Garantia

Sem garantia

(8) - Documentos do LOCATÁRIO apresentados:

Certidão da Receita Federal ()	Certidão do FGTS ()
Contrato Social do Locatário (X)	CNPJ (X)
Certidão do INSS ()	Distribuidores Cíveis ()
Certidão Negativa de Protestos ()	Distribuidor Trabalhista ()
Justiça Federal ()	Documentos Pessoais ()
SERASA/SPC ()	

(9) - Observações/condições especiais:

9.1 – As despesas específicas serão pagas conforme o consumo do LOCATÁRIO.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

De um lado:

(I) ANPPLA NEGÓCIOS E PROPRIEDADES LTDA., empresa inscrita no CNPJ -MF nº 06.301.247/0001-24, com sede na cidade de Francisco Morato- SP, na Rua Gerônimo Caetano Garcia, nº 270, 3º Piso, sala 09, Bairro Centro, CEP 07901-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada "LOCADORA", e, de outro lado,

(II) como LOCATÁRIO, a pessoa natural ou jurídica nomeada no item 01 do Quadro Resumo, acima mencionado;

CONSIDERANDO QUE:

(A) a LOCADORA é titular dos direitos de renda sobre imóvel situado de frente com a Rua Gerônimo Caetano Garcia, nº 270, cuja entrada lateral se faz pela Rua Progresso, nº 59, na Cidade de Francisco Morato, Estado de São Paulo, onde foi construído um empreendimento denominado Novo Shopping Morato;

(B) o Shopping Morato é composto de unidades não residenciais e é regulamentado por seu Regimento Interno;

(C) o LOCATÁRIO tem interesse em locar uma das unidades do Shopping Morato, conforme detalhadamente enunciada no Quadro Resumo;

desta forma, as Partes celebram o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições que seguem e seus anexos:

CAPÍTULO 1 - DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTE CONTRATO:

1.1. Integram o presente Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, para todos os fins e efeitos de direito:

- Quadro Resumo;
- Regimento Interno do Shopping Morato
- Planta de localização da UNIDADE objeto deste contrato;
- Caderno Técnico para o Empreendimento.

1.2. O LOCATÁRIO declara expressamente conhecer os documentos mencionados na Cláusula 1.1. acima, aos quais adere integralmente, reconhecendo que seu respeito e observância constituem condições da locação, recebendo, neste ato, uma cópia de cada um deles, valendo este Contrato como recibo dos mesmos.

1.3. Poderá a LOCADORA alterar o Regimento Interno, encaminhando ao LOCATÁRIO

as alterações que deverão ser observadas, em benefício de todos os lojistas, sem prejuízo das condições negociais firmadas entre as Partes.

CAPÍTULO II - IMÓVEL E SUA DESTINAÇÃO:

2.1. Constitui objeto da presente locação a UNIDADE descrita no Quadro Resumo, item (2), a qual é aceita pelo LOCATÁRIO nas condições que se encontra, sem qualquer ressalva, conforme planta rubricada pelas partes, mencionada 1.2, acima.

2.2. A finalidade da locação é a expressa no item (3) do Quadro Resumo.

2.3. Independentemente do objeto social do LOCATÁRIO, a presente locação é restrita à finalidade acima mencionada, a qual não poderá sofrer qualquer variação, ampliação ou alteração, sem prévia e expressa concordância da LOCADORA.

2.4. A LOCADORA assegura ao LOCATÁRIO a utilização da UNIDADE durante o prazo da locação, de acordo com o estabelecido no presente Contrato e seus anexos, sem qualquer exclusividade no ramo de comércio/serviço para o qual se destina, prazo este que é expressamente mencionado no item (4) do Quadro Resumo.

2.5. Toda e qualquer obra ou reforma a ser efetuada na UNIDADE só poderá ser realizada mediante autorização expressa da LOCADORA. Em ocorrendo tal autorização, a UNIDADE deverá ser fechada e sua fachada deverá ser isolada através de meios que impeçam a visão da obra em execução e a obra deverá ocorrer nos horários estabelecidos no Regimento Interno, bem como em concordância da Administração do Shopping Morato, de forma a não impedir as atividades normais do empreendimento.

2.5.1. As suas obras, instalações e decorações eventualmente realizadas pelo LOCATÁRIO, devidamente autorizadas pela LOCADORA, deverá(ão) se ajustar às exigências técnicas constantes do Caderno Técnico do Empreendimento, documento acessório ao presente Contrato, elaborado pela LOCADORA. O LOCATÁRIO arcará com a execução e os custos de toda obra, montagem, acabamento e instalação da UNIDADE locada, obrigando-se, ainda, a mantê-la em funcionamento conforme disciplinado neste Contrato de Locação e nos documentos que lhe são complementares.

2.6. No Alvará ou Licença de Funcionamento do LOCATÁRIO, para o exercício de sua atividade na UNIDADE, somente poderá prever a finalidade expressa no item (3) do Quadro Resumo.

2.7. A numeração atribuída à UNIDADE objeto deste contrato é de exclusiva gestão do Shopping Morato, podendo a LOCADORA, a qualquer tempo, alterá-la, comunicando o LOCATÁRIO, por escrito, com a nova identificação da UNIDADE, valendo as comunicações que forem feitas pela LOCADORA, para todos os fins de direito, como aditamento ao presente contrato.

CAPÍTULO III – DENOMINAÇÃO DA UNIDADE:

3.1. A denominação obrigatória da UNIDADE é a expressa no item (3) do Quadro Resumo e não poderá ser alterada sem o prévio e expresse consentimento da LOCADORA.

3.2. Caso o LOCATÁRIO, sendo um franqueado, venha a perder o direito de utilizar da denominação prevista no item (3) do Quadro Resumo, o presente Contrato será resolvido, na medida em que tal fato configura infração contratual, independentemente das razões apresentadas para tal perda.

3.2.1. Ressalva-se ao LOCATÁRIO o direito de indicar, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência para evitar a paralisação das atividades da UNIDADE, outra marca, reservado à LOCADORA, segundo seu critério e arbítrio exclusivo, aprovar ou não a substituição pretendida.

CAPÍTULO IV – PRAZO DE LOCAÇÃO:

4.1. O prazo da locação é o estabelecido no item (4) do Quadro Resumo, tendo seu início e término na data ali indicada, impreterivelmente, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.

4.2. A UNIDADE será inaugurada impreterivelmente até a data prevista no item (4) do Quadro Resumo. O não cumprimento pelo LOCATÁRIO, da obrigação ora prevista importará em infração do presente Contrato, estando a mesma sujeita à aplicação das penalidades dispostas contratualmente.

4.3. Decorrido o prazo da locação e as demais avenças, extinguir-se-á o presente contrato de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V – ALUGUEL E ENCARGOS LOCATÍCIOS:

5.1. O LOCATÁRIO pagará mensalmente a título de aluguel, o valor fixo mencionado no item (5) do Quadro Resumo (“Aluguel Mensal”).

5.1.1. Fica estipulado que o Aluguel Mensal Mínimo devido pelo LOCATÁRIO a partir do termo inicial indicado no campo 04 do Quadro Resumo, correspondente nesta data aos valores indicados no Campo 5 do Quadro Resumo, serão reajustados a cada 12 (doze) meses, com base na variação positiva do IGPM, divulgado pela FGV, ou, na falta deste, pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE, ou na falta deste pelo IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, coluna 2), divulgado pela revista “Conjuntura Econômica”, da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta pelo IPC do FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – USP), ou, ainda, caso seja extinto também esse índice, por outro que melhor reflita a desvalorização da moeda. Na hipótese de a variação do índice de correção ser negativa no período, o Aluguel Mensal Mínimo indicado no Campo 05 do Quadro Resumo, permanecerá sem qualquer reajuste. Os eventuais

abatimentos que vierem a ser concedidos, em caráter excepcional e temporário serão expressamente indicados no item nº 05 do Quadro Resumo, ou em aditivo firmado entre as Partes, e ficarão subordinados à condição resolutiva de que não se verifique qualquer atraso no pagamento dos aluguéis e demais valores devidos pelo LOCATÁRIO.

5.2. Para fins de cálculo do Aluguel Percentual, se o caso, mencionado no Item 05.1 do Quadro Resumo, fica obrigado o LOCATÁRIO a apresentar relatórios descritivos mensais de seu faturamento à LOCADORA.

5.3. O Aluguel Mensal Mínimo, será pago pelo LOCATÁRIO à LOCADORA, na data determinada do Quadro Resumo no item 05 ("Aluguel Mensal"), prorrogando-se para o primeiro dia útil que se seguir, sempre que o vencimento cair em sábado, domingo ou feriado.

5.4. O Aluguel Mensal deverá ser pago através de boleto bancário a ser encaminhado pela LOCADORA ao LOCATÁRIO com a devida antecedência. Extravio do boleto e ou não recebimento do mesmo não será motiva para atraso no pagamento, cabendo ao LOCATÁRIO contatar a LOCADORA visando honrar com sua obrigação.

5.5. No caso de atraso dos pagamentos dos aluguéis e ou demais encargos, o LOCATÁRIO arcará com multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da importância devida e não paga, além de juros de mora sobre o valor em atraso, de 01% (um) por cento ao mês, mais correção monetária pelo índice de reajuste contratual, a contar do vencimento até a data do efetivo pagamento.

5.6. O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA condomínio conforme item 02 do Quadro Resumo, bem como impostos, taxas, contribuições e demais despesas e tributos incidentes sobre a UNIDADE locada.

5.7. O LOCATÁRIO pagará a parte que lhe couber em rateio das despesas ordinárias e de todas as despesas extraordinárias referentes ao Marketing, Promoções e outras.

5.8. A parte do rateio das despesas ordinárias referentes ao Shopping Morato que corresponder ao espaço locado será calculada por fração ideal, isto é, será calculada sobre a metragem da área locada. Em relação às despesas extraordinárias, estas serão divididas por todos os lojistas do Shopping Morato, independente da área locada., com exceção do que previsto no artigo 54 da Lei do Inquilinato.

5.9. Todas as despesas do espaço locado, tais como água, energia elétrica, ar-condicionado e outras, serão suportadas pelo LOCATÁRIO, em especial as despesas referentes ao seguro do empreendimento.

5.10. A partir do termo inicial indicado no item 04 do QUADRO RESUMO, o LOCATÁRIO pagará, mensal e antecipadamente, todo dia 05 de cada mês, diretamente a quem a LOCADORA indicar, no local por esta última estabelecido, os encargos, custos e despesas comuns, ordinários e/ou extraordinários mencionados acima, nas Cláusulas 5.6 até 5.9, pagos, incorridos ou orçados no mencionado período. O não pagamento

destes valores ensejará a aplicação das mesmas penalidades mencionadas na Cláusula 5.5.

5.11. O LOCATÁRIO está ciente e não se opõe a que determinados locatários, a critério da LOCADORA, contribuam para os encargos, custos e despesas cobrados da generalidade dos locatários vinculados ao LOCADOR com valores fixos ou diferenciados, eventualmente em desacordo com os critérios expostos nesta cláusula e seus parágrafos.

CAPÍTULO VI – ESTADO ATUAL DO IMÓVEL E DEVOLUÇÃO DAS CHAVES:

6.1. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado a UNIDADE, estando a mesma em perfeitas condições de uso, devendo a devolver quando finda a locação nas mesmas condições recebidas, incluindo pintura nova.

6.2. Finda a locação, o LOCATÁRIO se obriga a devolver a UNIDADE, em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste natural proveniente do tempo e do uso, ocasião em que as Partes lavrarão um Termo de Vistoria Final.

6.3. Se pela vistoria final efetuada na UNIDADE a LOCADORA encontrar qualquer defeito ou dano, poderá recusar-se a receber as chaves até que o LOCATÁRIO reponha a UNIDADE nas mesmas condições em que a recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por conta do LOCATÁRIO até que fiquem satisfeitas as exigências previstas neste Contrato.

CAPÍTULO VII – CONSERVAÇÃO DA UNIDADE:

7.1. Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que se der causa, bem como a não fazer modificações ou transformações na UNIDADE, sem o prévio e expreso consentimento da LOCADORA.

7.1.1. O uso da UNIDADE pelo LOCATÁRIO observará todas as cautelas e preceitos estatuídos nos documentos mencionados na cláusula 1.1., supra, bem como eventuais futuros documentos elaborados pela LOCADORA, que visem a devida conservação e uso da UNIDADE.

7.2. Obriga-se o LOCATÁRIO por todas as obras de conservação da UNIDADE, arcando com os respectivos ônus, incumbindo, assim, à mesma, manter a UNIDADE em boas condições de limpeza e higiene, com os aparelhos sanitários, de iluminação, vidraças, vitrines, fechos e fechaduras, torneiras, pias e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou resolvido este Contrato, ressalvado o desgaste normal decorrente do uso regular.

7.3. O LOCATÁRIO se obriga a manter durante todo o prazo da locação, seguro contra todos e quaisquer tipos de danos à UNIDADE e a terceiros, incluindo, mas não se limitando a incêndio, junto a companhia seguradora de primeira linha, devendo colocar a LOCADORA como beneficiária do seguro. O valor da UNIDADE para efeito de seguro será o que corresponder a 100 (cem) vezes do Aluguel Mensal.

7.4. Findo o prazo do seguro referido em 7.3. acima, as Partes desde já convencionam que para a renovação do mesmo, o valor de cobertura da apólice seja auferido mediante uma avaliação da UNIDADE, seguindo os valores de mercado aplicados na região, não podendo, sob qualquer hipótese, ser inferior à equivalência exigida acima (7.3.).

7.5. O LOCATÁRIO deverá apresentar à LOCADORA a apólice do seguro em até 30 (trinta) dias, a contar do início da locação, sob pena de ser considerada infração contratual, bem como resolução do presente Contrato, salvo se estiver sob cobertura da apólice geral do empreendimento, sendo cobrado na proporção de sua fração ideal.

CAPÍTULO VIII – CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, SUBLOCAÇÃO, COMODATO DO CONTRATO:

8.1. O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir, ceder, dar em comodato, no todo ou em parte a UNIDADE ora LOCADA, a quem quer que seja, sem o consentimento prévio e expresso da LOCADORA, não podendo, em hipótese alguma, ser invocada autorização tácita.

8.1.1. Considerar-se-á cessão, para todos os efeitos deste Contrato, a perda ou transferência do controle societário do LOCATÁRIO, por seus atuais detentores.

CAPÍTULO IX – DA INCORPORAÇÃO DAS BENFEITORIAS, DA INDENIZAÇÃO E DO DIREITO DE RETENÇÃO:

9.1. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá o LOCATÁRIO devolver a UNIDADE locada livre de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequada ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas que não possam ser removidas sem danos para a UNIDADE locada e cuja retirada impossibilite sua imediata utilização. Não terá o LOCATÁRIO direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, instalações ou decorações realizadas, mesmo que necessárias, porquanto estas aderiram e ficaram incorporadas à UNIDADE locada para todos os fins de direito, sob pena de serem aplicadas as sanções legais e contratuais e adotadas as medidas judiciais cabíveis.

CAPÍTULO X – DA RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO DESTE CONTRATO:

10.1. Em caso de prorrogação do presente Contrato, será preservada a estrutura do mesmo, de acordo com as cláusulas e condições aqui estabelecidas, e de seus anexos.

CAPÍTULO XI – VISTORIA DA UNIDADE:

11.1. Fica expressamente facultado à LOCADORA ou seus representantes examinar ou vistoriar a UNIDADE sempre que entender conveniente ou necessário, desde que informe previamente e por escrito ao LOCATÁRIO, de sua intenção, com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência. Tal vistoria deverá ser efetuada dentro do horário comercial do Shopping Morato.

11.2. Se feita a vistoria for constatado quaisquer danos à UNIDADE e seus pertences, a LOCADORA notificará ao LOCATÁRIO para que, no prazo de 15 (quinze) dias, proceda ao conserto ou o reparo necessário, correndo as respectivas despesas por conta do LOCATÁRIO, sob pena de não o fazendo, cometer infração contratual autorizadora da resolução deste Contrato, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis ao caso.

11.3. É facultado à LOCADORA, na hipótese de não atendimento da notificação prevista acima (11.2.), optar pela resolução do presente Contrato, com as cominações nele previstas ou mandar executar o conserto ou reparo, por pessoa de sua livre escolha, ficando ao LOCATÁRIO obrigado ao pagamento de todos os gastos feitos, juntamente com o Aluguel Mensal seguinte aos reparos.

CAPÍTULO XII – DOS MANDATOS:

12. Para os efeitos desta estipulação, ao LOCATÁRIO declara que as citações, notificações, intimações e interpelações aqui previstas serão sempre tidas como válidas e eficazes quando remetidas à UNIDADE locada, ainda que recebidas por preposto do LOCATÁRIO. O LOCATÁRIO neste ato reconhece e declara o endereço da UNIDADE ora locada como domicílio válido para o recebimento de quaisquer citações, intimações, notificações e circulares relativas ou decorrentes do presente Contrato de Locação e dos demais documentos que lhe são complementares.

CAPÍTULO XIII – DIREITO DE PREFERÊNCIA:

13.1. O LOCATÁRIO renuncia expressa e irrevogavelmente, como condição essencial do presente contrato, ao direito de preferência à aquisição de parte ou da totalidade do(s) imóvel(eis) locado(s).

13.1.1. Da mesma forma, o LOCATÁRIO não poderá intervir ou impedir que a LOCADORA promova, como bem entender, a alienação parcial ou total do terreno, do Shopping Morato, e promova, também, como bem entender, o remembramento ou desmembramento de terrenos, alterações no projeto de construção, inclusive no que tange à modificação dos locais destinados a estacionamento e acesso de veículos, carga e descarga de mercadorias, podendo, ainda, criar, extinguir, redistribuir, remanejar, ampliar e reduzir áreas destinadas às partes comuns, aos salões comerciais e aos malls, transformar áreas de UNIDADES em áreas de uso comum e vice versa, aumentar total ou parcialmente o número de pavimentos ou as dimensões do prédio.

CAPÍTULO XIV – MULTA:

14.1. Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis vigentes no caso de inadimplemento contratual, proporcionais de acordo com o período de Contrato cumprido, quando assim a legislação o determinar.

14.1.1. O descumprimento pelo LOCATÁRIO de qualquer cláusula ou condição previstas neste Contrato e/ou em qualquer documento complementar, constituirá ao

LOCATÁRIO, automaticamente, em mora e o sujeitará às sanções previstas neste Contrato e/ou nos seus documentos complementares. Sem prejuízo das demais penalidades aqui previstas, no caso do não pagamento do aluguel, tanto o aluguel mínimo mensal, como a eventual diferença entre este e o aluguel percentual, nos respectivos prazos, condições e local previstos, poderá a LOCADORA, após notificação prévia para pagamento, cadastrar/negativar a inadimplência do LOCATÁRIO junto às empresas de proteção ao crédito, tais como SERASA e outras.

14.2. Fica desde já avençado que as multa prevista neste Contrato tem caráter meramente compulsório e não compensatório, pelo qual, o seu pagamento, não libera o LOCATÁRIO do cumprimento da obrigação contratual infringida, bem como arcar com perdas e danos a que der causa.

14.3. Em caso de atraso no pagamento será aplicada a multa estabelecida na Cláusula 5.5., e em caso de o atraso persistir será facultado à LOCADORA considerar o Contrato resolvido, sendo devido à LOCADORA a multa estabelecida neste Capítulo.

CAPÍTULO XV – CITAÇÃO/INTIMAÇÃO:

15.1. As Partes desde já autorizam que toda e qualquer citação, intimação ou notificação poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, desde que confirmado o recebimento, ou ainda, se necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

15.2. Para efeito de citação ou notificação do LOCATÁRIO, consideram-se como seus representantes não só os indicados no artigo 239, parágrafo primeiro, do Código de Processo Civil como qualquer de seus funcionários que, mediante delegação gerencial, expressa ou tácita responda operacionalmente pelo estabelecimento.

15.3. A disposição antecedente será igualmente aplicável no caso de empresa LOCATÁRIA com matriz ou sede em outro local, inclusive em outra cidade, sem necessidade de a LOCADORA providenciar citação ou notificação por carta precatória.

CAPÍTULO XVI – RESOLUÇÃO DO CONTRATO:

16.1. O presente Contrato poderá ser resolvido pela Parte inocente, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses:

16.1.1. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou insolvência do LOCATÁRIO;

16.1.2. Desapropriação de parte do Shopping Morato que afete a UNIDADE;

16.1.3. Infração de qualquer Cláusula deste Contrato.

CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES GERAIS:

17.1. No caso de desapropriação que possa afetar a UNIDADE, a LOCADORA e o LOCATÁRIO ficarão exoneradas de toda e qualquer responsabilidade decorrentes deste Contrato, ressalvando-se à LOCADORA a faculdade de agir contra o poder expropriante.

17.2. Obriga-se o LOCATÁRIO, no ato da entrega das chaves da UNIDADE, a apresentar os comprovantes de quitação de todas as despesas decorrentes da presente locação ou eventuais certidões ou declarações de não existências de débitos vinculados a UNIDADE destes documentos.

17.3. O LOCATÁRIO tem ciência que o horário de funcionamento da UNIDADE deverá obedecer aos horários fixados pelo Shopping Morato.

17.4. Fica desde já certo e ajustado que na área privativa da UNIDADE será admitida uma variação, para mais ou para menos de até (i) 05% (cinco por cento) para as unidades com área privativa de até 200 m² (duzentos metros quadrados); e (ii) 2,5% (dois vírgula cinco por cento) para unidades com área privativa acima de 200 m² (duzentos metros quadrados).

17.5. A presente locação é regida pela Lei nº 8.245/91, alterações posteriores e, no que couber, subsidiariamente pelo Código Civil Brasileiro.

17.6. Se, na vigência deste Contrato, a LOCADORA, por si ou seus procuradores ou prepostos, admitirem por parte do LOCATÁRIO alguma demora no pagamento dos aluguéis ou o não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais, ainda que repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente, tal tolerância não poderá ser considerada como modificação ou novação de qualquer condição deste Contrato, para dar ensejo a invocação do artigo 361 do Código Civil, sendo considerada mera liberalidade, permanecendo inalteradas e em pleno vigor todas as disposições deste Contrato, como se nenhum favor tivesse ocorrido.

17.7. Todas as obrigações estipuladas neste Contrato são exigíveis nos prazos e na forma convencionada, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

17.8. As Partes declaram que todas as informações prestadas e aqui estabelecidas, retratam a veracidade e boa-fé de cada uma das Partes, princípios esses sobre os quais se baseia esta locação.

17.9. As Partes receberam, leram e analisaram o presente Contrato e seus documentos complementares, compreendendo-o em todos os seus termos, cláusulas e condições.

17.10. Fica permitido ao LOCATÁRIO instalar materiais de identificação a fim de divulgar a UNIDADE, em local adstrito à citada UNIDADE, em tamanho e em padrão compatível com o determinado pelas normas e Administração do Shopping Morato, bem como em conformidade com Regimento Interno que integra este Contrato.

17.11. Fica permitido ao LOCATÁRIO a contratação de segurança particular não armado, desde que fique no perímetro da UNIDADE.

17.12. Caberá ao LOCATÁRIO, sob pena de ser considerada infração contratual motivadora de resolução a este Contrato, a obtenção de todas as inscrições junto aos órgãos públicos competentes e relativos à sua atividade empresarial, incluindo, mas não só, Prefeitura, Estado, Alvará de licença Instalação e Funcionamento, Secretaria da Vigilância Sanitária, dentre outras, apresentando todos os documentos que comprovem a sua regularização para a LOCADORA.

17.13. O LOCATÁRIO declara que a UNIDADE e suas condições técnicas relacionadas à estrutura de fornecimento e abastecimento de (i) telecomunicações, (ii) energia elétrica, (iii) água, ou saneamento; denominadas em conjunto "Utilidades", estão adequados e atendem às necessidades do LOCATÁRIO. A LOCADORA não será responsável em relação ao LOCATÁRIO, e o LOCATÁRIO não poderá responsabilizar a LOCADORA por (a) qualquer interferência de frequência, variação na corrente, ou alteração na composição ou reciclagem das utilidades fornecidas ao LOCATÁRIO nos equipamentos fixos ou portáteis utilizados pelo LOCATÁRIO e seus prepostos na UNIDADE; (b) interrupção, independentemente da causa, do fornecimento das Utilidades; (c) impossibilidade técnica da UNIDADE suportar a demanda de suporte para as Utilidades ou necessária às operações do LOCATÁRIO; e (d) interrupção ou quebra de sigilo ou de segurança de qualquer meio de transmissão e/ou passagem das Utilidades que servem ao LOCATÁRIO, uma vez que não há, tampouco haverá, qualquer dispositivo físico de suporte às transmissões ou passagem (galerias, tubulações, shafts, antenas, etc.) da UNIDADE possa garantir tal sigilo e segurança.

17.14. O LOCATÁRIO declara, neste ato, que não está impedido, por si ou por seus sócios, de celebrar o presente contrato, em virtude de restrição imposta por lei ou regulamento de qualquer natureza e de qualquer jurisdição, de embargos comerciais, sanções econômicas, pendências judiciais ou extrajudiciais e de quaisquer outras restrições, comprometendo-se durante todo o período em que perdurar o relacionamento com a LOCADORA, implementar os procedimentos necessários à observância das disposições acima, comprometendo-se, ainda, a conduzir seus negócios livre de quaisquer atividades ilegais, antiéticas ou fraudulentas, incorporando princípios da integridade e conduta ética para o cumprimento de leis e regulamentos existentes, em conformidade, ainda, com a responsabilidade social.

17.14.1. É facultado à LOCADORA verificar o cumprimento das disposições contidas nesta Cláusula, podendo, seu descumprimento ensejar justo motivo para a rescisão do presente Contrato, observando-se, contudo, previamente, o devido processo legal, a proporcionalidade e a razoabilidade.

17.15. Existindo tratamento de dados pessoais, obrigam-se as Partes a observar integralmente a legislação vigente sobre a proteção de dados, sobretudo, mas não exclusivamente, a Lei 13.709/ 2018 e o Regulamento Geral Europeu sobre a Proteção de Dados (GDPR), este quando aplicável, respondendo cada qual, na medida de sua culpabilidade, por eventuais penalidades e condenações.

**CAPÍTULO XVIII – RENÚNCIA DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU DE
MEDIAÇÃO:**

18.1. Levando-se em consideração que o presente Contrato de Locação é entendido como produto da manifestação de vontade das partes, estas renunciaram e dispensam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a realização de Audiência de Conciliação ou de Mediação, notadamente constante no artigo 334 e seus parágrafos, e artigo 1046, ambos do Novo Código de Processo Civil.

CAPÍTULO XIX – DA JUDICIALIZAÇÃO E FORO:

19.1. Caso alguma das Partes se veja obrigada a adotar qualquer medida judicial para garantir os direitos de que é titular em virtude do presente Contrato, à parte julgada culpada caberá o pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados desde já em 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

19.2. Fica eleito o foro da situação do imóvel onde se situa a UNIDADE para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato.

19.3. As Partes declaram que o presente Contrato será assinado eletronicamente por elas e duas testemunhas por meio da ferramenta DocuSign (www.docusign.com.br), a qual, nos termos do art. 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, é admitida pelas partes como meio válido de comprovação da autoria e integridade de sua assinatura.

E por estar assim justo e acertado, assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma juntamente com 02 (duas) testemunhas, a tudo presente.

Francisco Morato, 01 de novembro de 2021.

DocuSigned by:

João Vicente da Palma

58E39F3D5CAF48B

ANPPLA NEGÓCIOS E PROPRIEDADES LTDA.
REPRESENTANTE LEGAL
LOCADORA

DocuSigned by:

Rogério Aparecido Pereira

0D294CEB017144B

W.M. LOTERIAS LTDA-ME
LOCATÁRIO

Testemunhas:

DocuSigned by:

Amanda de Souza Santos

1E74536F1945466

Nome: Amanda de Souza Santos

CPF/MF: 42279411806

DocuSigned by:

Robson Jose da Cruz

5E235080D85F42C

Nome: Robson Jose da Cruz

CPF/MF: 288.777.518-94

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D0555D00-B3AC-4E80-B1F9-EDEA297430A5

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: Contrato de Aluguel - W.M. Loterias.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 12

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 34

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Elza Duarte Rocha

RUA TIJUCO PRETO, 249

SAO PAULO, São Paulo 03316-000

elza.rocha@caedu.com.br

Endereço IP: 177.222.20.130

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Elza Duarte Rocha

Local: DocuSign

26/11/2021 10:37:03

elza.rocha@caedu.com.br

Eventos do signatário

Amanda de Souza Santos

amanda.santos@shoppingmorato.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Amanda de Souza Santos
73B77536FD454C5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.107.199.166

Registro de hora e data

Enviado: 26/11/2021 10:57:39

Visualizado: 26/11/2021 11:31:59

Assinado: 26/11/2021 11:32:09

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/05/2021 20:05:31

ID: 7139616e-d4a7-4fe8-b33c-9a1afdc35fba

Robson Jose da Cruz

robson.cruz@caedu.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Robson Jose da Cruz
F4C35006D5BF42C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.222.20.130

Enviado: 26/11/2021 11:32:11

Visualizado: 26/11/2021 11:45:54

Assinado: 26/11/2021 11:47:19

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 26/11/2021 11:45:54

ID: b839c350-2e6f-4a71-bb8b-fec87d14c69e

Rogério Aparecido Pereira

wmloteriasltda@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Rogério Aparecido Pereira
0D294CEB017144B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.255.232.21

Enviado: 26/11/2021 11:47:20

Reenviado: 18/01/2022 09:53:39

Visualizado: 18/01/2022 13:11:11

Assinado: 18/01/2022 13:12:55

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/01/2022 13:11:11

ID: 4930f38f-3e9a-43f9-be8c-6bef220eed21

Elza Duarte Rocha

elza.rocha@caedu.com.br

Advogada

Caedu Comércio Varejista de Artigos do Vestuário SA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DS
EDR

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.222.20.130

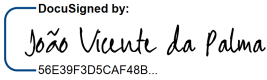
Enviado: 18/01/2022 13:12:57

Visualizado: 18/01/2022 14:17:36

Assinado: 18/01/2022 14:18:07

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
João Vicente da Palma joao.palma@caedu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  56E39F3D5CAF48B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.222.20.130	Enviado: 18/01/2022 14:18:10 Visualizado: 18/01/2022 14:48:09 Assinado: 18/01/2022 14:48:58

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Aceito: 14/05/2021 12:07:11
 ID: a19c09d7-41e1-4411-8c10-61832979fcf4

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/11/2021 10:57:39
Entrega certificada	Segurança verificada	18/01/2022 14:48:09
Assinatura concluída	Segurança verificada	18/01/2022 14:48:58
Concluído	Segurança verificada	18/01/2022 14:48:58
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at caedu@caedu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to caedu@caedu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A during the course of your relationship with CAEDU COMERCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUARIOS S.A.