CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇOS DO CENTRO DE EVENTOS E CONVENÇÕES DO "AURORA SHOPPING" E OUTRAS AVENÇAS

QUADRO RESUMO

1. LOCADORA(S):

AURORA INCORPORADORA S.A.., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.979.152/0001-67; **SATHLER PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.513.634/0001-00; **AFE PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.616.934/0001-67; **O&S PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.588.782/0001-73; e **HMK PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.711.135/0001-07, todas proprietárias, possuidoras e titulares dos direitos de exploração do **AURORA SHOPPING**, neste ato representadas pela **LPSIS - ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.191/0001-84, estabelecida em Londrina (PR), na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 550, sala 1.904, com atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Paraná (JUCEPAR) sob o nº 41207536884 (NIRE), em data de 07/02/2013, daqui em diante designada apenas como **ADMINISTRADORA**.

2. LOCATÁRIO(A)(S):

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **76.592.559/0001-10**, com sede na cidade de Curitiba, na Avenida XV de Novembro 2.987, Cep 80045-125, por seu representante legal ao final assinado.

3. ATIVIDADE, DATA, HORÁRIO, ESPAÇO(S) E ALUGUEL DA LOCAÇÃO

Atividade/Tema	Data	Horários	Salas	Foyer	Copa
CRC na sua região	22 de outubro de 2024	07h as 23h	1,2 3 e 4	x	x
CRC na sua região	23 de outubro de 2024	07h as 23h	1,2 3 e 4	x	x

ALUGUEL: R$ 13.000,00 (treze mil reais), com vencimento em 29 de outubro de 2024.

MONTAGEM: deverá ser realizada no mesmo dia do evento;

DESMONTAGEM: após o término do evento, no mesmo dia.

4. ESTRUTURA DO(S) ESPAÇO(S) LOCADO(S):

- Sala 1: capacidade para 360 pessoas
- Sala 2: capacidade para 47 pessoas
- Sala 3: capacidade para 43 pessoas
- Sala 4: capacidade para 50 lugares
- Foyer
- Copa

Os itens disponibilizados e a infraestrutura do espaço locado estão detalhados no checklist anexo a este contrato.
As salas serão entregues limpas.

5. DEMAIS CONDIÇÕES

5.1 - SIGILO: O(A)(S) **LOCATÀRIO(A)(S)** se obriga(m) a mais completa confidencialidade quanto às informações, dados, documentos a que tiveram acesso e condições comerciais, comprometendo-se a não os divulgar sob qualquer pretexto e sob nenhuma hipótese, a quem quer que seja, sob pena de resolução do contrato e responsabilização por perdas e danos.

5.2. Fica autorizada a LOCATÁRIA divulgar informações e o valor desse contrato para cumprimento legal.

5.3. Obriga-se também a LOCATÁRIA a respeitar e cumprir os horários de entrada/saída de mercadorias na montagem/desmontagem, bem como a cumprir o horário previamente ajustado de funcionamento de seu evento, nos termos deste contrato e *checklist* em anexo.

5.4. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir o(s) valor(es) recebido(s) a título de Locativo entre as contas "Aluguel", "Despesas Condominiais" e "Fundo de Promoção".

5.5- A LOCATÁRIA somente poderá ceder, sublocar ou dar em comodato, total ou parcialmente o espaço ora locado, mediante prévio consentimento, por escrito das **LOCADORAS**, portanto, fica expressamente proibido toda e qualquer ação de merchandising, propaganda e publicidade, seja através de parceria, patrocínio ou por qualquer outro meio, com a finalidade de demonstração/degustação de produtos, divulgação de empresas e/ou marcas estranhas a esta locação, **à exceção das ações de merchandising, produtos e serviços que serão exibidos e/ou demonstrados por expositores que forem previa e expressamente autorizados pelo departamentos de Mall/Mídia e Marketing do Aurora Shopping, devendo a relação ser encaminhada com antecedência mínima de 3 (três) dias da realização do evento para análise.**

5.5.1. Fica expressamente vedada a participação/exposição de patrocinadores e/ou parceiros com o ramo de atividade de mercados/supermercados.

5.6. MEDIDAS DE SEGURANÇA – COVID-19: É de responsabilidade da LOCATÁRIA, durante todo o evento, cumprir e fazer cumprir as normas aplicáveis ao COVID-19, bem como adotar as medidas de prevenção ao enfrentamento da emergência de saúde pública decorrentes do novo Coronavírus (Covid-19), vigentes à época da sua realização, razão pela qual, responderá exclusivamente, administrativa, civil ou criminalmente, por eventual penalidade imposta por órgãos fiscalizadores ou por terceiros, mesmo que tal penalidade venha a ser imposta em nome das LOCADORAS.

5.6.1. A capacidade das salas, conforme descrito no item "4", acima, poderá sofrer alteração de acordo com determinação governamental e será entregue à LOCATÁRIA conforme norma vigente à época do evento.

5.7. AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL: A LOCATÁRIA se obriga a apresentar, em até 24h antes do início da atividade autorizada indicada no Item 3 desde Quadro Resumo, os seguintes documentos:

a) **TERMO DE DECLARAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE EVENTO e GUIA DE RECOLHIMENTO DO ISSQN paga, ou a DECLARAÇÃO DE QUE TAL ATIVIDADE É ISENTA** conforme o caso, expedido pela Diretoria de Fiscalização Tributária da Prefeitura Municipal de Londrina, nos termos da Lei Municipal 7.303/97 (Código Tributário de Londrina), *sob pena de postergação do início da atividade, com a aplicação da multa diária de R$ 1.500,00 em desfavor da LOCATÁRIA, caso antes as LOCADORAS e/ou ADMINISTRADORA não prefiram dar o contrato por resolvido; e*

b) **AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL PARA REALIZAÇÃO DO EVENTO**, de que trata a Lei Municipal 11.468/2011 (Código Posturas do Meio Ambiente), *sob pena de postergação do início da atividade, com a aplicação da multa diária de R$ 500,00 em desfavor da LOCATÁRIA, caso antes as LOCADORAS e/ou ADMINISTRADORA não prefiram dar o contrato por resolvido.*

5.8. Fica expressamente convencionado que na hipótese de advirem circunstância alheias à vontade das PARTES, como situação de caso fortuito, força maior, devidamente comprovada, este CONTRATO poderá ser rescindido de pleno direito, sem qualquer penalidade ou multa, mediante prévia notificação com a devida comprovação, caso as Partes não prefiram, de comum acordo, renegociação este contrato.

5.9. A Cláusula IV – INADIMPLEMENTO passa a ter a seguinte redação:

Caracteriza inadimplemento contratual da LOCATÁRIA a infração de qualquer cláusula ou o descumprimento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato, assim como, caracteriza inadimplemento contratual das LOCADORAS a infração de qualquer cláusula ou o descumprimento de qualquer obrigação a ela estabelecida.

5.10. FORO: Fica acrescido à cláusula VIII do corpo desse contrato que o foro eleito é o da JUSTIÇA FEDERAL DA SUBSEÇÃO DE LONDRINA-PR.

Pelo presente instrumento, de um lado, as **EMPREENDEDORAS**, identificadas Item 1 do Quadro Resumo, na qualidade de legítimas proprietárias, possuidoras e titulares dos direitos de exploração do **AURORA SHOPPING**, situado na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 400, da Gleba Fazenda Palhano, em Londrina (PR), doravante denominadas apenas como **"LOCADORAS"**, representadas pela **ADMINISTRADORA "LPSIS - ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADES IMOBILIÁRIAS LTDA."**, também qualificada no Item 1 do Quadro Resumo; e, de outro lado, o(a)(s) **"LOCATÁRIO(A)(S)"**, devidamente qualificado(a)(s) no Item 2 do Quadro Resumo, têm entre si justa e contratada a locação dos espaços do Centro de Eventos e Convenções do **AURORA SHOPPING** referidos no item 3 do Quadro Resumo, que se regerá pelas disposições deste contrato, pelas condições gerais estatuídas nas **NORMAS GERAIS REGEDORAS DE LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, FUNCIONAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO "AURORA SHOPPING"**, registradas no 2º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Londrina (PR), microfilmado sob o nº 00244371, em 15 de julho de 2013, e pelas disposições que dizem respeito à segurança, paz e sossego do seu **REGIMENTO INTERNO**, mediante as cláusulas abaixo:

I - OBJETO

a) Pelo presente instrumento, as **LOCADORAS** dão em locação ao(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o(s) espaço(s) **do** Centro de Eventos e Convenções indicados no Item 3 do Quadro Resumo, com a estrutura descrita em seus anexos que, rubricado pelas partes, passam a integrar este contrato, que vigorará nos dias e horários estipulado no Item 3 do Quadro Resumo.

b) O(s) espaço(s) do Cento de Eventos e Convenções acima identificada será(ão) destinado(s) pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, única e exclusivamente, à realização da atividade autorizada descrita no item 3 do Quadro Resumo, ainda que o objeto do contrato social do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** seja mais amplo, permitindo-lhe exercer outras atividades fora do **AURORA SHOPPING**.

c) O referido(s) espaço(s) será entregue ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** com as estruturas, mobília e equipamentos descritos nos anexos mencionados no item 4 do Quadro Resumo, podendo haver, caso não haja contratação expressa em sentido contrário, eventos simultâneos, com o compartilhamento do uso de determinadas áreas e estruturas, a exemplo da copa, sala técnica e foyer, por outro(a) (s) **LOCATÁRIO (A) (S)**, sendo proibido, em qualquer caso: **(c1)** a introdução de material decorativo em prejuízo às normas de segurança do local; **(c2)** ultrapassar a capacidade de pessoas especificadas para cada um dos espaços locados; **(c3)** a colocação de qualquer peça de publicidade, equipamento, mobília, utensílio, que desrespeitem os locais próprios para os mesmos, ficando ressalvado às **LOCADORAS** o direito de indicarem, em relação às peças publicitárias, outros lugares para a exposição, segundo seus próprios critérios; **(c4)** a exposição de peças publicitárias em favor de estabelecimentos concorrentes do **AURORA SHOPPING**; **(c5)** o consumo de bebidas ou de alimentos fora da área do foyer;

II - PRAZO

a) Os dias e horários da locação são aqueles estipulados no item 3 do Quadro Resumo.

b) Uma vez decorrido o prazo contratual, bem como nos casos de resolução contratual antecipada, obriga(m)-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a devolver os espaços locados às **LOCADORAS** de imediato, inteiramente livre(s) e desembaraçada(s) de pessoas e coisas, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, com a retirada de elementos decorativos em até 02 (duas) horas do seu término, ressalvadas as eventuais obras, instalações e benfeitorias realizadas no local, que terão sido suportadas pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, mas que ficarão sempre incorporadas, não tendo o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** qualquer direito à retenção, indenização ou compensação financeira pelas mesmas.

c) A não devolução do(s) espaço(s) objeto(s) da presente locação, nas condições previstas no item anterior, implicará na aplicação de multa diária, fixada em R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

d) A locação poderá vir a ser renovada ou prorrogada, a critério das **LOCADORAS** e mediante instrumento escrito, desde que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** esteja(m) cumprindo **pontualmente** todas as obrigações aqui pactuadas.

III - ALUGUEL

O aluguel, a ser pago pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, é aquele definido no Item 3 do Quadro Resumo, com o seu vencimento indicado no Item 5 do Quadro Resumo.

IV - INADIMPLEMENTO

Caracterizará inadimplemento contratual do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a infração de qualquer cláusula ou descumprimento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato e nos demais documentos que o integram.

V - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

a) O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** somente poderá(ão) ceder, sublocar ou dar em comodato, total ou parcialmente, o(s) espaço(s) ora locado, mediante prévio consentimento, por escrito, das **LOCADORAS**.

b) É responsabilidade exclusiva do(a, s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a integridade e segurança do conteúdo dos espaços locados, entendendo-se como tal o mobiliário, utensílios, peças decorativas e as máquinas e equipamentos de propriedade ou posse

do **AURORA SHOPPING**. Caso entenda necessário, o (a, s) **LOCATÁRIO(A)(S)** poderá contratar, sempre às suas expensas, seguro cobrindo todos os riscos a que seus bens estiverem sujeitos.

c) É terminante proibida a introdução de qualquer benfeitoria ou a execução de obras civis no(s) espaço(s) locado (s), ficando desde já estabelecido que a eventual introdução ou execução importará na incorporação das mesmas ao imóvel e ao patrimônio do **AURORA SHOPPING**, não podendo o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** retirá-las quando da devolução da posse dos espaços locados, tampouco pleitear, sobre elas, qualquer indenização ou compensação a qualquer título.

d) O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** responde pela contratação dos serviços eventualmente prestados por terceiros (recepcionistas, garçons, atendentes, apoio, etc.), assumindo todo e qualquer pagamento de encargos sociais e trabalhistas, bem como responde pelos danos, diretos ou indiretos que possam ser ocasionados por pessoas envolvidas no desempenho da atividade autorizada ou ainda por seus convidados e público em geral.

e) Se as **LOCADORAS**, a qualquer tempo, tolerarem a mora ou infração contratual ou legal do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, se deixarem de aplicar ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** inadimplente(s) alguma sanção em que este(s) haja(m) incidido, se relevarem falta aplicada ou reduzirem multa ou encargo contratual, se concederem prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou cumprimento de qualquer determinação, se praticarem fato ou ato que importem em tolerância de falta ou relevação de pena, não restará caracterizada novação das cláusulas e condições contratuais, das obrigações ora assumidas, nem precedentes a serem invocados pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** ou por terceiros, caracterizando-se, tão somente, mera liberalidade das **LOCADORAS**, da qual não resultará qualquer obrigação, podendo as **LOCADORAS**, em consequência, e a qualquer tempo, impor as sanções competentes ou, se desejarem, requerer a resolução deste contrato.

f) As **LOCADORAS** poderão ceder ou transferir o presente contrato, no todo ou em parte, sem expressa anuência do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, que renunciam expressamente ao direito de preferência na aquisição da loja objeto desta locação.

g) O descumprimento, pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, da obrigação de pagamento de qualquer importância devida, nos prazos e pela forma previstos neste instrumento, no contrato de locação e seus anexos, ou em outro qualquer documento referente à locação ou à utilização do **AURORA SHOPPING**, sujeita-lo(a,s)-á, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, às seguintes sanções e atualização monetária, calculadas sempre sobre o valor total da obrigação, além de ensejar às **LOCADORAS** o direito de dar por resolvido o contrato de locação por inadimplência do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**: atualização monetária de todas as quantias em débito, inclusive encargos da mora, com base na variação do **índice do IGP-M/FGV**, calculada tal atualização *"pro rata die"* desde a data do(s) respectivo(s) vencimento(s) até a data do efetivo pagamento da(s) dívida(s), sendo a correção *"pro rata die"* convencionada com o escopo de evitar o enriquecimento sem causa do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** em consequência da desvalorização da moeda; acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

h) Incorrerá(ão) o(a,s) **LOCATÁRIO(A)(S)** no pagamento de valor equivalente ao aluguel **TOTAL** vigente indicado no <u>item 3 do Quadro Resumo</u> do no caso de desistência ou rescisão contratual antecipada.

i) O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** desde já autoriza(m) as **LOCADORAS** e a **ADMINISTRADORA** a promover protestos, na forma da Lei, de quaisquer importâncias devidas que não forem pagas na forma, tempo e modo pactuados, protestos esses que poderão ser efetuados mediante a apresentação do respectivo boleto de cobrança, acompanhado de cópia deste contrato de locação.

j) Sempre que forem protestados boletos e títulos sacados contra o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, será única e exclusivamente deste(a)(s) a responsabilidade de, após a quitação do débito, tomar as providências cabíveis no sentido de cancelar os apontamentos e eventuais restrições de crédito deles decorrentes, sem que subsista qualquer obrigação de indenizar às **EMPREENDEDORAS** ou à **ADMINISTRADORA**, se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** deixar(em) de tomar tais providências, ou demorar(em) a fazê-lo.

VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

a) Na eventualidade de conflito ou dúvida entre as cláusulas aqui avençadas e aquelas estipuladas nas **NORMAS GERAIS REGEDORAS DE LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, FUNCIONAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO "AURORA SHOPPING"**, sempre prevalecerão as deste contrato, por representar o ajuste mais recente.

b) No caso de ser necessário o envio de notificações, intimações e ou mesmo ajuizamento de ações, as partes, de comum acordo e reciprocamente, **LOCADORAS** e **LOCATÁRIO(A)(S)**, estabelecem e autorizam que a citação, intimação ou notificação, sejam procedidas no endereço das partes, constante deste contrato e de aditivos posteriores. Para os fins do disposto no artigo 252 do novo Código de Processo Civil (citação por hora certa) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** declara(m) às **LOCADORAS** que todo e qualquer funcionário que se encontre no(s) espaço(s) locados estará habilitado à marcação e levantamento de hora certa, caso as **LOCADORAS** precisem recorrer a essa modalidade de citação/intimação, em qualquer ação judicial proposta contra o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**.

c) O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** declara(m) expressamente aceitar a aplicabilidade subsidiária do caráter de exceção do art. 54 da Lei nº 8.245/91, o qual permite ampla e irrestrita liberdade às partes para o fim de locação de espaços em Centro de Eventos instalado em **SHOPPING CENTER**.

d) O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** se obriga(m) a apresentar, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da atividade autorizada indicada no Item 3 do Quadro Resumo**,** o Termo de Declaração de Realização de Evento, expedido pela Diretoria de Fiscalização Tributária da Prefeitura Municipal de Londrina, bem como a respectiva guia de recolhimento de ISSQN paga, ou a declaração de que tal atividade é isenta, conforme o caso, nos termos da Lei Municipal 7.303/97 (Código Tributário de Londrina), sob pena de postergação do início da atividade, com a aplicação da multa diária de R$ 1.500,00 em desfavor do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, caso antes as **LOCADORAS** e/ou a **ADMINISTRADORA** não prefiram dar o contrato por resolvido.

e) O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** também se obriga(m) a apresentar, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da atividade autorizada indicada no Item 3 do Quadro Resumo**,** autorização municipal para a realização do evento, de que trata a Lei Municipal 11.468/2011 (Código de Posturas do Meio Ambiente), sob pena de postergação do início da atividade, com a aplicação da multa diária de R$ 500,00 em desfavor do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, caso antes as **LOCADORAS** e/ou a **ADMINISTRADORA** não prefiram dar o contrato por resolvido.

f) Na eventualidade das **LOCADORAS** serem chamadas, por qualquer ente do Estado, a suportarem obrigações tributárias de responsabilidade (a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, este(a)(s) se obriga(m) a ressarcir as **LOCADORAS** em até 07 (sete) dias corridos os valores efetivamente pagos sob pena de responderem pelo total, acrescido de multa à razão de 20% (vinte por cento).

VIII - FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Londrina (PR), para dirimir quaisquer dúvidas, disputas ou divergências decorrentes deste contrato e dos instrumentos que lhe são conexos.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, recebendo neste ato uma cópia de cada um dos documentos que o integram, cujo teor declaram conhecer integralmente, tudo na presença das testemunhas abaixo.

Londrina, 26 de junho de 2024.

_____

LOCADORAS
p.p. **LPSIS - ADM. DE PROPRIEDADES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

_____

LOCATÁRIO (A) (S)

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: