

ANEXO – CONDIÇÕES DE USO E RATEIO DE CONSUMOS

Este anexo estabelece condições específicas relacionadas ao uso do imóvel e ao rateio de despesas, devendo ser observado integralmente pelo locatário durante a vigência do contrato de locação ref. A GALERIA CRISTO REDENTOR.

1. PROIBIÇÕES SEM AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

É expressamente proibido, sem autorização prévia e por escrito do proprietário:

- **Teto, telhado ou cobertura:** não furar, danificar ou pintar em cor diferente da original.
- **Fachada:** não é permitida a alteração da cor original.
- **Pilares frontais da loja:** é proibida a remoção ou modificação dos pilares localizados na parte da frente da loja.

2. ÁGUA (SAERP)

- O abastecimento de água é **compartilhado entre todas as lojas**.
- Cada loja possui um **hidrômetro individual**, e o cálculo será feito conforme a fórmula:

$$m^3 = \text{valor saerp} / \text{consumo saerp}.$$

Valor a Pagar = $m^3 * \text{Consumo Individual}$.

- **Exceção:** quando houver cobrança mínima de $10m^3$, o valor da fatura será **dividido em partes iguais** entre as lojas alugadas.
- A água utilizada no **corredor da galeria** será dividida entre os inquilinos, mas é de uso exclusivo para limpeza do espaço comum (corredor), **vedado o uso particular** por qualquer loja.

3. ENERGIA ELÉTRICA (CPFL)

- Lojas **1, 2 e 3**: possuem relógios individuais diretamente ligados à CPFL.
- Lojas **4, 5 e 6**: compartilham um único relógio geral, com medição individual por **relógio particular** em cada loja.
- O consumo compartilhado será calculado da seguinte forma:

$$kWh = \text{valor cpfl} / \text{consumo cpfl}.$$

Valor a Pagar = $kWh * \text{Consumo Individual}$.

4. COBRANÇA

- As leituras dos relógios particulares (água e energia) serão realizadas **entre os dias 25 e 27 de cada mês**.
- Os valores apurados serão **inclusos no boleto mensal de aluguel**, discriminados separadamente como itens que compõem o valor total.

5. USO COMPARTILHADO E RESPEITO ENTRE AS LOJAS

- É proibido ao locatário utilizar qualquer área de forma que obstrua, prejudique ou limite a visibilidade, o acesso ou o funcionamento de outra loja da galeria.
- Não é permitido colocar objetos, estruturas, lonas, placas, mesas ou qualquer outro item que ultrapasse os limites da loja locada ou que possa interferir no campo de visão, entrada ou fachada de outra loja como trailer, veículo, cobertura, sem autorização do proprietário.
- Toda instalação externa (como toldos, coberturas, propagandas, expositores, etc.) deverá ser previamente **aprovada por escrito pelo proprietário**, considerando a estética da galeria e o **não prejuízo aos demais inquilinos**

6. INSTALAÇÕES DE EXAUSTÃO, VENTILAÇÃO E COIFAS

- Equipamentos como **coifas, exaustores, dutos ou similares** que necessitem de saída externa deverão ser **instalados acima do telhado**, com exaustão adequada para o ambiente externo.
- É **proibido fixar tais equipamentos diretamente nas telhas ou estruturas da cobertura**, conforme já estabelecido no item 1 deste anexo.
- A instalação deve ser feita de forma que **não cause acúmulo de gordura, vapores ou resíduos** entre o forro e o telhado, nem represente risco à estrutura do imóvel ou prejuízo às demais lojas.

7. ALTERAÇÕES NAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS

- Qualquer **modificação, adaptação ou extensão nas redes hidráulica ou elétrica** deverá ser previamente autorizada **por escrito pelo proprietário**.
- O locatário será responsável por garantir que qualquer intervenção seja executada por profissional qualificado, **respeitando as normas técnicas de segurança**, sem comprometer a estrutura do imóvel ou afetar lojas vizinhas.

8. MELHORIAS, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

- Toda e qualquer **melhoria, adaptação, obra, instalação ou benfeitoria** feita no imóvel pelo locatário, mesmo que autorizada, **passará a integrar o imóvel e não poderá ser removida** ao final do contrato, **salvo se houver solicitação expressa do proprietário para sua retirada**.
- A escolha de retirar ou manter a benfeitoria será **exclusivamente do proprietário**, sendo **vedado ao inquilino remover qualquer estrutura, instalação ou adaptação** sem essa autorização.

9. CONSTRUÇÃO DE MEZANINO OU ESTRUTURAS ADICIONAIS

- A construção de **mezaninos, lajes internas, divisórias estruturais ou qualquer elemento adicional que envolva carga sobre a estrutura** deverá ser expressamente autorizada **por escrito pelo proprietário**, considerando as características da edificação e a **capacidade de suporte das paredes, piso e fundações**.
- É proibido realizar qualquer obra que envolva **rompimento de paredes, sobre peso, ou fixações permanentes** sem análise técnica e consentimento do proprietário.

10. DISPENSA DE GARANTIA MEDIANTE PAGAMENTO DE TAXA DE LIBERAÇÃO, (NOS CASOS DE NÃO SEREM ACEITOS NO SEGURO FIANÇA)

- Em comum acordo entre as partes, fica estabelecido que, **em substituição às garantias previstas nos artigos 37 e 38 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91)** – tais como caução, fiador ou seguro-fiança – e especialmente nos casos em que o(a) LOCATÁRIO(A) **não for aceito(a) por empresa de seguro-fiança**, este(a) pagará ao LOCADOR, **no ato da assinatura do contrato, uma taxa única e não reembolsável, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**, correspondente a **três aluguéis mensais**, a título de **contraprestação pela liberação do imóvel sem exigência de garantias locatícias tradicionais**.
- **Parágrafo único:**
O valor pago **não será restituído em nenhuma hipótese**, seja por rescisão antecipada, cumprimento integral do contrato, ou qualquer outro motivo, não se confundindo com caução, depósito em garantia ou qualquer modalidade de garantia legal prevista na legislação vigente.

CIÊNCIA E ACEITE

Declaro, na qualidade de LOCATÁRIO(A), que li, compreendi e aceito integralmente os termos estabelecidos neste **ANEXO – CONDIÇÕES DE USO E RATEIO DE CONSUMOS**, comprometendo-me a cumpri-los durante toda a vigência do contrato de locação do imóvel localizado na **Galeria Cristo Redentor**.

Por ser verdade, firmo o presente anexo em conjunto com o contrato principal, para que produza seus efeitos legais.

Local: _____
Data: ____ / ____ / ____

LOCATÁRIO(A): _____
Nome: _____
CPF: _____