

Anexo VI

CICs

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO
PRELIMINAR DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO
DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO
EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E
OUTROS PACTOS**

I- QUADRO-RESUMO (QR)

1. PARTES:

DESENVOLVEDORA:

DOURADOS INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.152.974/0001-08, com sede na Avenida Segismundo Pereira, nº 1700, apto. 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua sócia administradora, THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 071.931.346-55, com endereço comum ao da sociedade que ora representa (a "Desenvolvedora")

CONDÔMINO(S):

PRIMEIRO CONDÔMINO: NOME COMPLETO, [Nacionalidade], [Estado Civil] | [Regime de Casamento], [Profissão], inscrito(a) no CPF/MF sob o nº [Número], portador(a) do documento de Identidade: RG nº [Número | Órgão Expedidor], residente e domiciliado(a) no [Endereço Completo com CEP], com e-mail para correspondências eletrônicas: [E-MAIL] e telefone: [TELEFONE].

O(s) CONDÔMINO(s), será(ão) denominado(s), sempre em conjunto, no singular, como "CONDÔMINO".

2. EMPREENDIMENTO: HOTEL IBIS DOURADOS

2.1. Através do presente Termo, o CONDÔMINO declara que tomou conhecimento sobre o empreendimento a ser denominado **HOTEL IBIS DOURADOS** ("Empreendimento"), de finalidade exclusivamente hoteleira, a ser construído em imóvel localizado no município de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, que terá aproximadamente 120 (cento e vinte) unidades

hoteleiras, com o projeto ainda em fase de finalização e aprovação perante a Prefeitura de Dourados/MS.

2.2. O referido empreendimento será franqueado da rede ACCOR BRASIL, cumprindo todos os requisitos e padrão de qualidade exigidos pela rede hoteleira, nos termos do Contrato de Franquia celebrado em 24 de setembro de 2024.

2.3. Poderá a Desenvolvedora decidir unilateralmente pela redução da quantidade de unidades hoteleiras para 100 (cem), a fim de readequar o projeto para as condições de mercado.

2.4. A Desenvolvedora é o desenvolvedor imobiliário que lidera o grupo de interessados em construir o Empreendimento sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo.

2.5. O Empreendimento será construído pelo regime de administração, também denominado a preço de custo, na conformidade do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64, pelo que todos os custos, despesas, taxas, salários, indenizações, honorários, tributos e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção desse futuro empreendimento imobiliário e a sua regularização junto aos órgãos públicos e Cartório de Imóveis, serão custeados e pagos exclusivamente pelo CONDÔMINO em conjunto com os demais condôminos, todos igualmente na condição de únicos contratantes da construção.

3. UNIDADE IMOBILIÁRIA:

Unidade(s): Número ("Unidade")

Área Total da Unidade identificada no documento anexo a este instrumento.

3.1. O CONDÔMINO assume todos os direitos e obrigações, assumindo, igualmente, neste ato, todos os ônus, custos e despesas com a construção da referida unidade imobiliária.

3.2. A indicação da Área Total Real, da Área de Uso Comum, da Área Real Privativa, da Fração Ideal e do Coeficiente de Proporcionalidade correspondentes à Unidade, bem como a descrição da composição da Unidade, estarão detalhadamente descritos no Memorial de Incorporação a ser

registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e apresentado ao CONDÔMINO.

3.3. Havendo a redução da quantidade de unidades, como previsto na cláusula 2.2, a Unidade objeto deste Contrato será automaticamente remanejada para Unidade correspondente, ou seja, com mesmo final de numeração, mas em piso imediatamente inferior ou outra unidade disponível, por escolha do CONDÔMINO.

4. CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA E FORMA DE APORTE:

VALOR TOTAL DE APORTE ("Aporte"): R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais)

Forma de Pagamento:

Parcelas mensais: R\$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO), em moeda corrente nacional através de boleto bancário, da seguinte forma: [QUANTIDADE] ([QUANTIDADE POR EXTENSO]) parcelas mensais e consecutivas de R\$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) cada uma, com vencimentos a partir de [DD/MM/AAAA] e assim sucessivamente até o término, parcelas essas que serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do INCC-M-FGV (Índice Nacional da Construção Civil Mercado-Fundação Getúlio Vargas), cuja aplicação será feita mensalmente sobre o valor da parcela, a contar da presente data até o dia da liquidação de cada uma das referidas parcelas;

Reforço Anual: R\$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) em moeda corrente nacional através de boleto bancário, da seguinte forma: [QUANTIDADE] ([QUANTIDADE POR EXTENSO]) parcelas anuais e consecutivas de R\$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) cada uma, com vencimentos a partir de [DD/MM/AAAA] e assim sucessivamente até o término, parcelas essas que serão corrigidas mensalmente pela variação positiva do INCC-M-FGV (Índice Nacional da Construção Civil Mercado-Fundação Getúlio Vargas), cuja aplicação será feita mensalmente sobre o valor da parcela, a contar da presente data até o dia da liquidação de cada uma das referidas parcelas;

Reforço ou Chave: R\$ [VALOR] (VALOR POR EXTENSO) em moeda corrente nacional através de boleto bancário, da seguinte forma: [QUANTIDADE]

([QUANTIDADE POR EXTENSO]) parcela *única* vencendo quando da entrega das chaves, parcela essa que será corrigida mensalmente pela variação positiva do INCC-M-FGV (Índice Nacional da Construção Civil-Mercado-Fundação Getúlio Vargas), desde a presente data até sua efetiva liquidação.

4.1. o Custo de Obra serão mensalmente reajustadas pelo índice INCC/FGV com data base em Agosto de 2024, data em que foi realizado o Orçamento pela SOMATEC DESENVOLVIMENTO DE OBRAS LTDA, CNPJ/MF nº 32.084.687/0001-87.

4.2. O CONDÔMINO está ciente de que o Custo de Obra é de integral responsabilidade dos condôminos e, portanto, sendo necessária a majoração do Custo de Obra, estes valores excedentes, após aprovados em sede de Assembleia de condôminos, deverão ser arcados exclusivamente pelos condôminos, no valor equivalente à sua Unidade

4.3. Os pagamentos iniciais serão feitos em favor da Desenvolvedora, até o momento em que for realizado o cadastro da Sociedade de Propósito Específico - SPE, que se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da Desenvolvedora imediatamente, não sendo necessária a formalização da Cessão deste Instrumento.

4.4. Após a constituição da pessoa jurídica do Condomínio de Obras e aberta a conta bancária de titularidade do referido Condomínio, todos os valores recebidos pela Desenvolvedora e, subsequentemente, pela SPE, a título de Aporte, serão transferidos para a conta do Condomínio, que administrará os recursos para a execução das obras.

4.5. A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas sujeitará o Comprador, cumulativamente, ao pagamento, à Desenvolvedora: **(a)** do valor da dívida vencida e não paga, com o devido reajuste monetário, estabelecido acima, desde a data do seu respectivo vencimento até a data do seu efetivo pagamento; **(b)** dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados *pro rata die*; **(c)** da multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor de toda a dívida vencida e **(d)** de honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida vencida, se cobrada judicialmente, ou de 10% (dez por cento), se cobrada extrajudicialmente.

4.6. Também deverá o CONDÔMINO pagar a Taxa de Desenvolvimento, no valor de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, inclusa a Comissão de Intermediação, devida exclusivamente à Desenvolvedora, a título de desenvolvimento deste Empreendimento. Após a constituição da SPE, que será subsidiária da Desenvolvedora, estes valores serão devidos exclusivamente para a SPE.

4.7. As Despesas de Registro de transferência da propriedade da Unidade Imobiliária, serão de responsabilidade do CONDÔMINO, não estão incluídas no Aporte.

4.8. Comissão de Intermediação - A Comissão de Intermediação para a consecução do objeto do presente Contrato já está inclusa na Taxa de Desenvolvimento. Desta forma, tal taxa ou comissão não integra o valor de aporte para o custeio da construção do Empreendimento.

5. DA DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

5.1. Considera-se como prazo para conclusão das obras do empreendimento e conseqüente entrega da Unidade está prevista prazo de até **42 (quarenta e dois) meses**, contados da data de expedição da licença de construção da Prefeitura ou da formação do Grupo de Adquirentes, o que ocorrer por último.

5.2. O prazo de entrega da Unidade previsto neste Contrato pode ser prorrogado em até **180 (cento e oitenta) dias corridos**, contados data prevista para conclusão do Empreendimento.

5.3. O prazo descrito também será acrescido na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, na hipótese de se verificar onerosidade excessiva, em conformidade à disposição contida no artigo 478 e seguintes do Código Civil, restando pactuado que o acréscimo ao prazo será igual ao período em que perdurem os efeitos dos eventos mencionado.

6. DA CONVERSÃO DESTES INSTRUMENTOS PRELIMINARES EM INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E OUTROS FACTOS

6.1. O CONDÔMINO declara que tem conhecimento que o projeto arquitetônico do Empreendimento está protocolado na Prefeitura do Município de Dourados/MS sob o nº P2034/2024, e, em seguida, será o

Memorial de Incorporação levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.2. Uma vez registrado o Memorial de Incorporação do Empreendimento, as Partes concordam que as Cláusulas do presente *Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Dourados e Outros Pactos*, que constam no **Anexo 1** do presente instrumento, ficam automaticamente convertido para a referida natureza jurídica.

6.3. Compromete-se o CONDÔMINO, por sua vez, a assinar todos os eventuais instrumentos contratuais ou aditivos que sejam necessários para adequações deste instrumento.

II- CLÁUSULAS E ESTIPULAÇÕES

As partes contratantes, devidamente qualificadas no Quadro-Resumo deste *INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO PRELIMINAR DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E OUTROS PACTOS* e *Outros Pactos* (doravante apenas "Instrumento"), têm, entre si, justo e contratado o compromisso de aporte para a edificação do empreendimento com destinação da Unidade imobiliária e sua respectiva fração ideal de terreno e demais coisas comuns, sendo certo que o presente negócio jurídico reger-se-á pelas cláusulas gerais e estipulações constantes no **Anexo 1** deste Instrumento, uma vez consolidada a formação do Grupo de Adquirentes do Condomínio e formalizado o Memorial de Incorporação e a Instituição do Condomínio de Obras.

Compõem o presente Instrumento, os seguintes anexos:

- Anexo 1** Cláusulas gerais e estipulações do Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento **HOTEL IBIS DOURADOS** e Outras Avenças;
- Anexo 2** Planta de Implantação do Empreendimento;

Posteriormente, após o registro do Memorial de Incorporação, serão acrescentados como anexos do presente Instrumento:

- Anexo 3** Memorial Descritivo do Empreendimento;
- Anexo 4** Planta Baixa da Unidade;

- Anexo 5** Planta de Vagas de Garagem;
- Anexo 6** Cópia da Ata da Assembleia de Instalação do Condomínio e das demais Atas de Assembleias Condominiais realizadas; e
- Anexo 7** Caderno Técnico.

III- DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DE CONTEÚDO

O CONDÔMINO declara que teve pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste Instrumento e de suas respectivas cláusulas gerais, constantes no **Anexo 1**, conforme indicado acima, como também compreendeu plenamente o sentido e alcance de cada uma de suas cláusulas, pelo que entendeu por celebrar justa e livremente este Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento **HOTEL IBIS DOURADOS**, mediante as estipulações mais adiante convencionadas.

Por outro lado, declara, o CONDÔMINO, estar celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto à sua pessoa, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis. Declara, igualmente, o CONDÔMINO, ter pleno conhecimento das características da Unidade imobiliária que receberá como contrapartida aos Aportes, notadamente quanto à localização, à sua vizinhança, serviços públicos que o servem, a ele tendo sido fornecidas todas as informações necessárias à sua avaliação e valor de mercado, notadamente levando em conta a sua localização e destinação hoteleira do empreendimento.

Finalmente, o CONDÔMINO declara, para todos os fins de direito que: **a)** leu, entendeu e está de pleno acordo com o preço e as condições aqui estabelecidas, inclusive no que se refere aos anexos do presente Instrumento; **b)** tem conhecimento que o projeto ainda não conta com Memorial de Incorporação registrado, e **c)** está ciente de que, decorridos 02 (dois) dias da data estabelecida para pagamento dos valores de taxa de inscrição e/ou de taxa de desenvolvimento, conforme consta no Quadro Resumo, sem que este tenha sido comprovadamente efetuado, estará caracterizada a falta de interesse em contratar do CONDÔMINO, podendo ensejar a revogação automática deste negócio jurídico, a critério da Desenvolvedora e, posteriormente, do Condomínio.

E por estarem assim justas e acordadas as Partes, firmam este Instrumento através de assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da

Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, demonstrando que estão de acordo com o presente Quadro-Resumo do presente Instrumento, e, por estarem plenamente cientes do seu conteúdo, inclusive anexos. Reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, tendo em vista que poderão acessar a sua via do contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerando o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

Dourados/MS, [DATA].

DOURADOS INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA

CONDÔMINO(S) :

[NOME COMPLETO]

[NOME COMPLETO CÔNJUGE]

Testemunhas:

1. _____

Nome: Leandro Humbert de Oliveira

CPF/MF: 951.498.210-04

E-MAIL: leandro.humbert@sevengroup360.com.br

2. _____

Nome: Anna Julia Ordones Flor

CPF/MF: 146.093.676-02

E-MAIL: annajuliannjl@gmail.com

[ESTA PÁGINA DE ASSINATURAS É PARTE INTEGRANTE E INDISSOCIÁVEL DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E OUTROS PACTOS]

ANEXO 1

**CLÁUSULAS GERAIS E ESTIPULAÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE
INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL
IBIS DOURADOS E OUTROS PACTOS**

**CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO
PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO
CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO
EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E
OUTROS PACTOS**

QUADRO RESUMO: O presente documento é o **Anexo 1** do Quadro Resumo, onde constam todas as informações quanto ao CONDÔMINO, à(s) Unidade(s) imobiliária(s) objeto(s) do Termo de Inscrição e às informações específicas do negócio jurídico, ora celebrado. O referido Quadro Resumo é parte principal e indissociável deste **Anexo 1** e será referido como "Quadro Resumo" ou "QR".

I- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que o presente negócio jurídico, celebrado na modalidade de construção sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo, estabelece que a Desenvolvedora figurará apenas como desenvolvedora imobiliária, que liderará os trâmites para viabilização do Condomínio de adquirentes e, conseqüentemente, a construção do Empreendimento.

B. Considerando que, neste modelo de negócio, o Condomínio de Obras, formado com a comercialização de 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras, terá um CNPJ próprio e será o responsável pela contratação da construtora e, por conseguinte, pelo custeio das obras.

C. Considerando que, o valor para aquisição da unidade, estabelecido neste Contrato, foi calculado com base nos estudos e orçamentos feitos por empresa especializada, já considerando incluso no preço a Taxa de Administração, contratação de Seguro de Riscos de Engenharia, a execução da obra conforme o projeto aprovado e a entrega das unidades e valores devidos ao Terrenista, a título de permuta.

D. Considerando que, caso haja algum evento futuro que impacte no custo de obra, tais situações deverão ser levadas para deliberação em Assembleia, que fará as devidas averiguações e aprovação de custos extras necessários para a conclusão das obras, de responsabilidade de todos aqueles condôminos adquirentes de unidades custeadoras.

II- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO NEGÓCIO JURÍDICO

1.1. As Partes acordam que as cláusulas aqui estabelecidas são válidas e eficazes para reger o negócio jurídico celebrado entre as Partes identificadas no Quadro Resumo, tendo em vista que, uma vez registrado o Memorial de Incorporação e instituído o Condomínio de Obras, o caráter preliminar do negócio será automaticamente convertido em caráter definitivo.

1.2. O CONDÔMINO está ciente de que, pela natureza do negócio jurídico, que será edificado sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo, é necessária a formação do grupo de adquirentes para viabilizar a consecução do empreendimento. Considerar-se-á formado o grupo de adquirentes quando comercializadas 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras, sendo concedido à Desenvolvedora, para tanto, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis automaticamente por igual prazo, contados a partir da assinatura deste Contrato.

1.3. Na hipótese de não fechamento do grupo de adquirentes, nas condições especificadas na cláusula anterior, este negócio será considerado resolvido de pleno direito, sendo restituída ao CONDÔMINO a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados monetariamente pelo índice IPCA/IBGE, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da comunicação formal das Desenvolvedoras do referido encerramento do presente negócio.

2. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

2.1. O **HOTEL IBIS DOURADOS** será edificado pelo regime de construção por administração, na forma do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64 e será constituído por um bloco arquitetônico com área construída total de 5.662,62m² (cinco mil seiscentos e sessenta e dois metros e sessenta e dois centímetros quadrados), com um total de aproximadamente **120 (cento e vinte) unidades**, tudo isso conforme Projeto de Arquitetura a ser finalizado e aprovado perante a Prefeitura Municipal de Dourados. Demais detalhes do Empreendimento constarão nos **Anexos** deste Contrato, nos termos da Lei nº 4.591/64.

2.1.1. Poderá a Desenvolvedora decidir unilateralmente pela redução

da quantidade de unidades hoteleiras para 100 (cem), a fim de readequar o projeto para as condições de mercado.

2.1.2. Havendo a redução da quantidade de unidades, como previsto na cláusula anterior, a Unidade objeto deste Contrato será automaticamente remanejada para Unidade correspondente, ou seja, com mesmo final de numeração, mas em piso imediatamente inferior ou outra unidade disponível, por escolha do CONDÔMINO.

2.2. O Projeto do Empreendimento, submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, poderá sofrer adequações, bem como poderá ter posteriores alterações para fins de adequação e compatibilização com as características do Empreendimento a ser efetivamente executado no local, acima já discriminadas. O CONDÔMINO declara, concorda e tem conhecimento que o citado projeto de construção também poderá ser objeto de posteriores alterações para: i) cumprimento de exigências junto à Municipalidade e/ou demais órgãos públicos; ii) uma melhor solução estrutural do Empreendimento ou de suas instalações elétricas e hidrossanitárias.

2.3. Fica admitida, de logo, uma variação nas áreas privativas e dimensões do projeto de construção que vier a ser efetivamente executado no terreno (áreas comuns e privativas) até o limite de 5% (cinco por cento), conforme §1º do art. 500 do Código Civil Brasileiro, variação essa decorrente da execução das obras, sem que isso implique no pagamento de qualquer indenização, multa e/ou penalidade de parte a parte.

2.4. As especificações de materiais e equipamentos das áreas comuns e privativas estarão detalhadamente previstas nos documentos que comporão o Memorial de Incorporação, a ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competentes. As referidas especificações de materiais e equipamentos poderão, ainda, ser substituídas por outras, desde que de qualidade, eficiência ou funcionalidade similar.

2.5. O CONDÔMINO receberá, quando da entrega do Empreendimento, o manual de conservação e utilização, onde constam as informações necessárias para o melhor aproveitamento e utilização da unidade imobiliária e das áreas comuns, além de orientações para sua conservação e manutenção.

2.6. O CONDÔMINO está ciente e concorda que a Unidade adquirida é integrante de pool hoteleiro, conforme Contrato de Franquia celebrado com

a ACCOR BRASIL, não podendo ser requerida a desvinculação da unidade. O referido pool hoteleiro está vinculado à rede ACCOR pelo período inicial de 12 (doze) anos, prorrogáveis por igual período, e será administrado por sociedade empresarial de administração hoteleira homologada na rede Accor.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

3.1. As Unidades autônomas serão construídas e entregues por conta exclusiva dos CONDÔMINOS, em troca das frações ideais do terreno originário, na cidade de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, com área de 1.400,00m² (um mil e quatrocentos metros quadrados). O referido Imóvel será dividido em frações ideais que corresponderão e ficarão vinculadas às futuras unidades autônomas do **HOTEL IBIS DOURADOS**, à razão de 01 (uma) fração ideal por cada unidade, sendo que 13 (treze) dessas frações ideais, correspondentes às unidades 301 a 313, foram retidas no domínio da LMA IMCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF sob o n° 54.881.696/0001-31), na qualidade de Permutante do Imóvel, além do correspondente a 0,11 (zero vírgula onze) fração ideal serão pagos à Permutante em dinheiro, correspondente ao valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), em virtude de direito real aquisitivo celebrado através negócio jurídico de permuta celebrado.

3.2. Os CONDÔMINOS, inclusive o CONDÔMINO signatário do presente instrumento, como únicos contratantes da construção, assumem, neste ato, solidariamente, a obrigação de custear, construir e entregar em favor da Permutante do terreno as unidades não custeadoras, acima referidas, todas integrantes do **HOTEL IBIS DOURADOS**, devidamente prontas, quitadas e construídas, com habite-se expedidos pela Municipalidade local e averbados no Cartório de Imóveis competente, livres e desembaraçados de dívidas e ônus de qualquer natureza, conforme especificações técnicas apresentadas pela Desenvolvedora, nada podendo ser cobrado ou exigido dos donos do terreno, a qualquer título, ainda que haja majoração do custo total inicialmente orçado e estimado para o término definitivo da construção do empreendimento e regularização dos apartamentos. Todos os custos para a referida obrigação já estão incluídos no valor deste Contrato.

3.3. Fica convencionado, de logo, que somente após o recebimento pela Permutante de todas as unidades autônomas indicadas na cláusula anterior, devidamente prontas, construídas, quitadas e com *habite-ses* averbados no Cartório de Imóveis competente é que a Permutante, por meio de procuração

a ser outorgada para a Desenvolvedora poderá ser compelida e/ou obrigada a outorgar escritura pública de dação em pagamento da fração ideal em favor de cada CONDÔMINO que, na forma acima prevista, já tenha quitado e liquidado todas as quotas de construção mensais inicialmente estimadas, inclusive as quotas intercaladas, bem como já tenham igualmente quitado todas as quotas adicionais e extraordinárias eventualmente necessárias ao término definitivo construção do empreendimento e sua regularização junto ao Cartório de Imóveis. A fração ideal de terreno que será transferida para o CONDÔMINO será aquela fração ideal vinculada e referente unidade imobiliária objeto do presente contrato de inscrição em condomínio.

4. CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA E FORMA DE APORTE

4.1. Fica o CONDÔMINO ciente, de logo, que o custo final do apartamento será determinado pelo somatório dos custos totais da obra, mobília e equipamentos, compreendendo a construção de todo o Empreendimento, com suas unidades autônomas, garagem e áreas comuns - inclusive das unidades que caberão à Permutante - encargos sociais, trabalhistas e previdenciários e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção do mencionado empreendimento, onde também se incluem eventuais indenizações, rescisões trabalhistas, auditorias, honorários advocatícios, despesas de leiloeiro, despesas com fiscais da obra, taxas de administração da obra, serviço de fiscalização da obra, projeto, despesas com assessoria financeira, contábil, de recursos humanos e jurídica, despesas com assessoria técnica em geral, dentre outras interligadas, direta ou indiretamente, com a construção do Empreendimento, custeio da intermediação da operação a ser paga através da Taxa de Inscrição e custeio do desenvolvimento imobiliário do empreendimento a ser pago para a Desenvolvedora através da Taxa de Desenvolvimento.

4.2. A Assembleia de Instalação e Constituição do CONDOMÍNIO-OBRA do Edifício **HOTEL IBIS DOURADOS** e demais Assembleias Condominiais realizadas serão consideradas anexos ao presente Contrato, reconhecendo o CONDÔMINO que serão parte integrante e inseparável do presente instrumento. Após a instituição do Condomínio, as Assembleias serão realizadas anualmente ou sempre que convocadas pelo Síndico ou pelos CONDÔMINOS, nas quais serão tratados os demais assuntos de interesse da obra e definidas as regras complementares e inerentes à funcionalidade do presente condomínio fechado (regime de administração), devendo o CONDÔMINO manter o seu endereço para correspondência física e eletrônica sempre atualizado e, ocorrendo qualquer

mudança, o mesmo deverá comunicar imediatamente por escrito à Desenvolvedora, sob pena de arcar com os prejuízos inerentes.

4.3. Todas as quotas mensais, intercaladas e adicionais/extraordinárias deverão ser pagas, obrigatoriamente, através de boleto bancário, sendo vedado, portanto, inclusive em decorrência do volume de operações bancárias, qualquer outra forma de pagamento, tais como ordem de crédito, ordem de pagamento, depósito bancário, PIX, TED, que não serão consideradas como cumprimento da respectiva obrigação, exceto **para o pagamento da entrada inicial, que poderá ser realizado via PIX, TED ou transferência bancária, mediante apresentação do comprovante de pagamento para validação** ou se expressamente autorizado pelo Condomínio. Será da exclusiva responsabilidade do CONDÔMINO qualquer tarifa bancária decorrente do pagamento através de boleto bancário, ou, quando autorizado, de todas as despesas e tarifas decorrentes de qualquer outra modalidade de pagamento. Fica ainda pactuado que a falta de recebimento do boleto bancário não eximirá o CONDÔMINO do pagamento da quota de construção, no seu respectivo vencimento, incluindo as eventuais correções, multas e juros. Assim, caso não receba seu boleto bancário no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas antes do seu vencimento, deverá entrar em contato com o departamento de contas a pagar da Desenvolvedora solicitando a 2ª via do mencionado boleto bancário (Telefone: (11) 99201-6364; E-mail: ibisdourados@gmail.com).

4.4. Ocorrendo a hipótese do CONDÔMINO atrasar o pagamento de qualquer quota mensal ou intercalada ou taxa de inscrição ou taxa de desenvolvimento ou adicional ou extraordinária, incidirá sobre a quota em atraso atualização mensal pelo índice pactuado no presente contrato (INCC-FGV), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito atualizado com juros, os quais serão apurados a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento da totalidade da dívida. O CONDÔMINO inadimplente será notificado para purgar a sua mora dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido, quando passarão a incidir honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito. Em ocorrendo atraso no pagamento de 03 (três) quotas mensais e/ou intercaladas e/ou adicionais e/ou extraordinárias, consecutivas ou alternadas ou em ocorrendo atraso de qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, poderá o Condomínio realizar o leilão extrajudicial da quota ideal do terreno e correspondente parte construída, com respectiva sub-rogação do contrato de construção, tudo isso vinculado à unidade

imobiliária do CONDÔMINO inadimplente, observando-se, para tanto, as disposições constantes do art. 63 e seguintes, da Lei nº 4.591/64 e demais legislações aplicáveis à espécie.

4.5. Fica pactuado, desde logo, que do preço apurado no leilão extrajudicial, será deduzido o valor integral do débito e todas as despesas incorridas para a realização do leilão, inclusive honorários de advogado estabelecidos em 20% (vinte por cento) do total do débito, custos com a publicação de edital, comissão do leiloeiro estabelecida em 5% (cinco por cento) do valor de arrematação ou adjudicação do Apartamento e 10% (dez por cento) do total do débito a título de multa compensatória revertida em favor do Condomínio. Ao CONDÔMINO faltoso será entregue o saldo encontrado entre o valor de arrematação ou adjudicação e o total do débito e demais despesas relacionadas. Caso não exista saldo a ser entregue em favor do CONDÔMINO este nada poderá requerer ou exigir contra o Condomínio, a Desenvolvedora ou qualquer parte.

5. DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO

5.1. O CONDÔMINO concorda que o referido empreendimento seja construído sob regime de administração pela Construtora a ser aprovada em sede de Assembleia do Condomínio, conforme contrato de construção a ser convencionado, sendo certo que todos os ônus, custos, encargos, salários, despesas, indenizações, tributos, taxas e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção do **HOTEL IBIS DOURADOS** serão arcados exclusivamente pelo Condomínio, do qual o CONDÔMINO, signatário da presente, passa a ser integrante, a partir deste ato.

5.2. A construção do referido empreendimento obedecerá ao disposto no art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, e será feita sob o regime de administração, também denominado "a preço de custo".

5.3. O contrato de administração técnica da obra de construção do **HOTEL IBIS DOURADOS**, estabelecerá dentre outras obrigações da Construtoras a responsabilidade civil como administradora técnica da obra, gerenciando os recursos advindos dos condôminos para serem investidos na obra e, em contrapartida, o Condomínio assume, neste ato, a obrigação de pagar à Construtora uma taxa de administração a ser calculada sobre o valor do custo total, direta e indiretamente, gasto com a obra, taxa essa que será devida e paga tão logo o Condomínio efetue e/ou contraia despesas

relacionadas com o aludido empreendimento e terá vencimento no dia 05 (cinco) de cada mês em que ocorrerem as referidas despesas.

5.4. Na taxa de administração já está incluída nas estimativas dos custos de obra da unidade adquirida, objeto deste instrumento, sendo certo que tais custos, devidamente atualizados na forma do presente contrato pelo INCC-Índice Nacional da Construção Civil, ainda poderão sofrer acréscimos, desde que devidamente aprovados em Assembleia - hipótese em que a taxa de administração também será devida - acréscimo esse que será suportado e pago exclusivamente pelos condôminos custeadores, os quais ficam, desde já, obrigados a pagar todas as quotas adicionais e/ou extraordinárias fixadas para essa mesma finalidade, nos respectivos vencimentos a serem determinados em Assembleia.

5.4.1. Serão custos exclusivos dos condôminos, não previstos no orçamento, os decorrentes das seguintes hipóteses: a) custos com mudanças das especificações dos acabamentos, materiais, equipamentos das áreas comuns ou privativas; b) melhorias no projeto de construção a ser executado; c) custos com eventual aquisição de terreno vizinho; d) custos com indenização decorrente de ação judicial proposta por terceiros, inclusive honorários advocatícios; e) custos com alterações no projeto que tenham sido solicitadas pelo Condomínio (condôminos-adquirentes), cuja viabilidade técnica será previamente avaliada, inclusive quanto ao seu impacto em relação ao prazo de término da obra; f) custos com alterações no projeto requeridos pelos órgãos competentes para validação dos Projetos e pela ACCOR; g) custos que não sejam necessários ao término definitivo da construção do empreendimento e g) custos relacionados à paralisação de obras em razão de caso fortuito e força maior, inclusive por determinação legal e greve das classes profissionais envolvidas na execução do serviço.

5.4.2. Fica pactuado que os custos construtivos decorrentes de culpa exclusiva da construtora, serão suportados exclusivamente pela própria Construtora.

5.5. O atraso no pagamento da referida taxa de administração mensal acarretará a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (pro rata die) e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito em atraso, devidamente atualizado pelo INCC-FGV, apurados a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento.

5.6. A Construtora administrará a execução das obras, ora contratadas, obedecendo rigorosamente às condições gerais, instruções, informações, especificações, discriminações, plantas, desenhos, memoriais e projetos aprovados pelos órgãos competentes, obrigando-se, ainda, a observar os requisitos de qualidade, resistência e segurança recomendados pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela legislação civil em geral.

5.7. Os serviços de assessoria técnica que serão prestados pela Construtora englobam os seguintes itens: a) suporte para o setor de suprimentos; b) serviço de contas a receber; c) serviço de contas a pagar; d) suporte para coordenação de obra, incluindo setor de qualidade, segurança, planejamento e controle; e) assistência técnica; f) suporte de projetos; g) suporte de orçamento; h) suporte de Recursos Humanos (RH).

5.8. Já está incluso nos custos da obra a manutenção de um engenheiro para fiscalizar o desenvolvimento da obra, já incluso nos custos indiretos.

5.9. Fica estipulado que todos os empregados da obra serão registrados em nome do Condomínio do **HOTEL IBIS DOURADOS**. Os salários, encargos, tributos, contribuições, verbas rescisórias, demais despesas e respectivas obrigações serão sempre pagos com os recursos arrecadados pelo Condomínio, recursos esses oriundos das quotas que serão pagas pelos condôminos, os quais anteciparão os recursos necessários a tudo o acima previsto. Do mesmo modo, todas as compras e despesas de qualquer natureza serão efetivadas sempre em nome e por conta exclusiva do Condomínio, pelo que todas as respectivas notas fiscais, faturas, duplicatas, recibos e demais documentos serão emitidos em nome do Condomínio.

5.10. O Condomínio, do qual o CONDÔMINO passa a ser integrante a partir da assinatura do presente instrumento particular, assume a responsabilidade pessoal e direta pela regularidade dos recolhimentos do empreendimento e tudo o que esteja atrelado à conectividade junto à Caixa Econômica Federal, podendo, para tanto, encaminhar SEFIP (Sistema Empresa de Recolhimentos do FGTS e Informação da Previdência Social), solicitar extrato de FGTS, proceder com o cadastramento do PIS, providenciar a liberação do FGTS e tudo mais que esteja atrelado à referida conectividade.

5.11. Conforme previsto no art. 52, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, cada um dos condôminos somente será admitido na posse de sua unidade autônoma (apartamento) após a quitação de todas as obrigações assumidas no presente

termo de inscrição, inclusive quitação de todas as quotas mensais, intercaladas, extraordinárias e adicionais, exercendo o Condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade autônoma (apartamento) do inadimplente. Isso possibilitará que sejam tomadas todas as providências previstas no artigo 63 e demais normas pertinentes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.

5.12. O Condomínio, através de seu Síndico, poderá nomear procuradores do Condomínio com poderes para representar o Condomínio perante qualquer repartição pública federal, estadual e/ou municipal, requerer e receber extratos de conta, solicitar saldo, contratar advogados, bem como representar perante fornecedores, prestadores de serviços, qualquer órgão municipal, estadual ou federal, assinando quaisquer contratos, tudo isso vinculado à construção do **HOTEL IBIS DOURADOS**.

5.13. Caso o síndico deseje, poderá substituir o procurador acima, por outras pessoas a serem também indicadas por ele, para quem o Condomínio também outorgará procuração com os mesmos poderes acima já estabelecidos, sem prejuízo da possibilidade de substabelecer os aludidos poderes.

5.14. Ficam desde logo o Condomínio do autorizado a proceder com o registro/anotação de quaisquer dos condôminos no cadastro de inadimplentes (SPC, SERASA) e cartório de protesto, uma vez constatada a inadimplência por mais de 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer quota mensal e/ou intercalada e/ou adicional aqui avençadas e/ou fixadas em Assembleia condominial, até a data do efetivo pagamento da dívida.

6. DOS CUSTOS DE TRANSMISSÃO

6.1. Correrão por conta exclusiva do CONDÔMINO todas as despesas, taxas e emolumentos cartorários relativos à lavratura de escritura pública de dação em pagamento da fração ideal de terreno, vinculada ao apartamento objeto da presente, inclusive o imposto de transmissão de bens imóveis *inter vivos* (ITBI), averbação da construção ("habite-se") e da inscrição municipal, bem como os custos, taxas e emolumentos com o registro da aludida escritura pública perante o Cartório de Imóveis competente, tudo isso vinculado a sua respectiva unidade imobiliária.

6.2. Após a expedição do habite-se e quitação de todas as quotas/obrigações junto ao Condomínio, o CONDÔMINO terá o prazo de 90

(noventa) dias para providenciar a lavratura da escritura pública de outorga das frações ideais, sob pena de incidência de multa mensal a ser paga pelo CONDÔMINO em favor do Condomínio, no valor de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor do custo total de construção do apartamento adquirido, devida até o cumprimento da referida obrigação. Caso o CONDÔMINO não providencie a lavratura da escritura pública no prazo acima mencionado ou, ainda, não efetue o pagamento ao Condomínio da multa aqui pactuada no seu respectivo vencimento, fica desde já autorizado o Condomínio a exigir judicialmente o seu integral cumprimento e pagamento, respondendo ainda o CONDÔMINO pelos honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa e pelas custas processuais.

6.3. Os custos decorrentes de tributos (inclusive IPTU), taxa de bombeiro, taxa de ocupação/foro e todos os demais custos e despesas incidentes sobre a unidade autônoma, além dos custos preliminares incorridos pelas Desenvolvedoras para viabilizar o Empreendimento, já estão inclusos no custo da obra, durante o período de construção.

7. DO PRAZO DA CONSTRUÇÃO

7.1. A construção do **HOTEL IBIS DOURADOS** deverá ser executada e concluída no prazo de até **42 (quarenta e dois) meses**, contados da data de expedição da licença de construção da Prefeitura ou da formação do Grupo de Adquirentes, o que ocorrer por último. O CONDÔMINO concede, desde logo, um prazo adicional de tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados a partir do término do prazo acima estabelecido, para a conclusão definitiva da construção do apartamento, objeto do presente instrumento, sem que isso obrigue os donos do terreno e/ou a Desenvolvedora e/ou as Construtoras ao pagamento de qualquer multa, penalidade ou perdas/danos, renunciando o CONDÔMINO a qualquer pleito indenizatório nesse sentido. A Desenvolvedora terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias após o término do prazo adicional de tolerância, acima convencionado, para obter o alvará de habite-se junto à Municipalidade.

7.2. O CONDÔMINO está ciente de que os primeiros 09 (nove) meses do prazo para execução de obras, indicado acima, serão destinados para arrecadação preliminar ("Período de Caixa"), período que terá a finalidade exclusiva de auferir recursos iniciais para garantir a maior eficiência da obra.

7.3. Sendo verificada a ocorrência de inadimplência de condôminos, caso

fortuito ou de força maior, o prazo para conclusão do empreendimento ficará automaticamente prorrogado de pleno direito, na mesma proporção do tempo de duração das ocorrências e/ou de seus efeitos.

7.4. Incluem-se entre os motivos de caso fortuito ou de força maior, entre outros: a) eventuais embargos da obra não atribuíveis à Desenvolvedora e/ou ao Condomínio; b) a falta de material de construção na praça de Dourados/MS; c) a ocorrência de greve na construção civil, nos serviços de segurança pública e nos transportes públicos ou de fabricante de material de construção; d) a demora na realização de serviços a serem executados por órgãos ou concessionárias de serviços públicos; e) a demora do poder público na concessão do "habite-se" ou de suas concessionárias nas ligações definitivas de energia elétrica, água, esgoto e telefone; f) a paralisação das obras em decorrência de determinação governamental; g) atrasos provocados por órgãos públicos; h) realização de alteração, acréscimo ou melhoria na área comum e/ou área privativa ou modificação do projeto de construção, inclusive por exigência dos órgãos públicos e/ou para atender decisão judicial; i) qualquer interferência de Condômino e/ou do Condomínio nas obras durante a sua execução.

7.5. Fica pactuado, desde logo, que antes da expedição do habite-se do **HOTEL IBIS DOURADOS**, o Condomínio poderá notificar os condôminos, designando dia e hora para que sejam feitas as vistorias para a entrega das áreas comuns e privativas, tudo isso a critério exclusivo dela, Desenvolvedora.

8. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS:

8.1. O presente negócio jurídico, apesar do seu caráter irrevogável e irretratável, poderá ser resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Desenvolvedora uma vez implementadas quaisquer das seguintes condições resolutivas: a) Qualquer eventual restrição por parte de órgãos públicos quanto à realização do referido empreendimento; b) Qualquer decisão de natureza judicial e/ou administrativa que venha a impedir ou embarçar a posse/propriedade sobre o terreno onde será edificado o referido empreendimento e/ou que impeça e/ou inviabilize a execução da construção e/ou a transferência do domínio da fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento descrito na Ficha de Inscrição, em favor do CONDÔMINO.

8.2. Assim, fica certo que, em ocorrendo qualquer uma das referidas condições resolutivas, o presente ajuste poderá ser resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Desenvolvedora, hipótese em que as partes, sob nenhum fundamento, poderão pleitear ou demandar qualquer indenização, ressarcimento, multa, perdas e danos, ou qualquer outro tipo de pagamento, de parte a parte.

8.3. Se o presente negócio for resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Desenvolvedora, em razão do implemento de qualquer uma das condições resolutivas acima delineadas, CONDÔMINO fará jus apenas à devolução da quantia efetivamente paga a título de Aporte e a Taxa de Desenvolvimento, descontada a taxa de Intermediação, devolução essa que ocorrerá na mesma quantidade de meses em que foi desembolsada pelo condômino-adquirente (CONDÔMINO).

9. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO CONDÔMINO

9.1. Por este instrumento, o CONDÔMINO assume todos os direitos inerentes ao apartamento descrito no Quadro-Resumo, estando todas as obrigações assumidas pelo CONDÔMINO já estabelecidas.

9.2. No tocante ao cálculo do INCC-FGV, as partes contratantes pactuam, desde já que as parcelas/quotas estabelecidas no Quadro-Resumo serão reajustadas pela variação positiva ou negativa do Índice Nacional de Custos da Construção - INCC-DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), portal IBRE - Série 1 e na revista Conjuntura Econômica na coluna "6", sendo certo que o reajuste será realizado com data base estabelecida no Quadro-Resumo.

10. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

10.1. A cessão ou transferência de todos os direitos e/ou obrigações relativas a este contrato para terceiros dependerá de prévia e expressa anuência escrita do Condomínio e da Desenvolvedora, sob pena de nulidade da cessão ou transferência, que não gerará qualquer efeito jurídico.

11. IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

11.1. Excetuando-se as hipóteses expressamente previstas, o presente compromisso é irretratável e irrevogável para fins da legislação vigente,

vedado o arrependimento a qualquer das partes, que se obrigam por si e por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

11.2. O presente Instrumento particular devidamente assinado pelas partes, juntamente com mais 02 (duas) testemunhas ao final igualmente identificadas, é tido entre as partes, com efeito para si e perante terceiros, como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil vigente.

11.3. Considerando o caráter irretratável e irrevogável, não poderá o CONDÔMINOS desistir do presente negócio jurídico, cabendo, tão somente, a cessão do Contrato para terceiros, nos termos estabelecidos neste Contrato.

12. DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

12.1. Sempre que o presente termo for assinado por mais de um CONDÔMINO, inclusive cônjuge ou companheiro, os mesmos, pelo presente contrato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 684 e 686 e seu parágrafo único do Código Civil Brasileiro, constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes receberem notificações, intimações, interpelações, citações, cartas e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais, não podendo, portanto, qualquer um deles, em decorrência da presente procuração, alegar desconhecimento de qualquer procedimento adotado, vinculado ao presente instrumento particular.

12.2. O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

13. DO FORO

13.1. O foro eleito pelas partes para dirimir quaisquer questões relativas a este Instrumento, é o da Comarca de Dourados/MS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser, inclusive o foro do domicílio atual ou futuro das partes.

14. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

14.1. As Partes confirmam, por meio de assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, que estão

de Acordo com o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E OUTROS PACTOS, e, por estarem plenamente cientes de seus termos, reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, reconhecendo, inclusive, que poderão acessar a sua via do Contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerando o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de bem imóvel e outras avenças (o “**CONTRATO**”), que fazem as partes a seguir qualificadas e nomeadas (“**PARTES**”):

- (i) de um lado, na qualidade de locadora doravante designada **LOCADORA, DOURADOS INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, sociedade com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Segismundo Pereira n° 1700, apto 1, inscrita no CNPJ sob o n° 57.152.974/0001-08, neste ato representada por sua sócia e administradora **Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza**, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o n° 071.931.346-55, portadora da cédula de identidade RG n° MG 7218105 - PC/MG, com endereço residencial na Avenida José de Castro Duarte, n° 1300, RCT Real, São José do Rio Preto, São Paulo, CEP: 15.092-240; e

- (ii) de outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira, doravante designada **LOCATÁRIA/OPERADORA, ATRIO HOTEIS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Nove de Março n° 806 A, inscrita no CNPJ sob o n° 80.732.928/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, **Paulo Roberto Caputo**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, inscrito no CPF/MF sob o n° 439.277.939-49, portador da cédula de identidade n° 413.983 SESPDC/SC e **Paulo Roberto Pelella Melega**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade n° 23.760.771-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 263.939.508-46, residentes e domiciliados na cidade de Joinville-SC, com escritório na sede de sua representada;

CONSIDERANDO QUE:

- I. a **LOCADORA** é a proprietária do empreendimento imobiliário em construção (doravante designado “**EMPREENDIMENTO**”), com previsão inicial de 100 (cem) quartos (“**UNIDADES HOTELEIRAS**”), com potencial de ampliação para 120 (cento e vinte) quartos (“**UNIDADES HOTELEIRAS**”), o qual se destinará a prestação de

serviços hoteleiros, e se submeterá ao regime de condomínio edilício, com a segregação do mesmo em áreas privativas e áreas comuns;

- II. é condição essencial do negócio a que se destina o **EMPREENDIMENTO** a locação de todas as áreas do **EMPREENDIMENTO** à uma operadora hoteleira, inclusive de eventuais Unidades Hoteleiras acrescidas ao projeto e construídas em um segundo momento, a fim de que o **EMPREENDIMENTO** seja usado exclusivamente como hotel e que seja operado nos termos deste **CONTRATO**;
- III. A **LOCADORA** por força do contrato de franquia (o “**CONTRATO DE FRANQUIA**”) assinado com a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A** (“**FRANQUEADORA**”), aderiu o **Sistema IBIS**, adquirindo os direitos de franquia para a operação hoteleira do **EMPREENDIMENTO**;
- IV. A **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** e a **FRANQUEADORA** irão firmar termo de cessão do contrato de franquia transferindo os direitos de franquia para a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, excetuando deste, o direito ao Território Exclusivo para a atuação da **FRANQUEADA/LOCADORA**, nos termos do ANEXO I DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS, firmado originalmente ente a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. e a DOURADOS INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA.
- V. ante todo o exposto, as **PARTES** têm interesse em ajustar a locação do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA/OPERADORA**;

Têm as **PARTES**, entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLAÚSULA 1ª - DEFINIÇÕES

1.1 No corpo deste **CONTRATO**, e para sua fiel interpretação, as seguintes palavras e expressões devem ser entendidas com o significado a seguir:

- (i) **LOCATÁRIA/OPERADORA** ATRIO HOTEIS S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste **CONTRATO**
- (ii) **LOCADORA** DOURADOS INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, proprietária de todas as unidades do

	EMPREENDIMENTO , que assinem diretamente este CONTRATO ou que se sub-roguem em todas as cláusulas deste pela aquisição de qualquer unidade do EMPREENDIMENTO por meio dos correspondentes contratos e/ou escrituras de venda e compra (ou qualquer outra forma de aquisição)
(iii) PARTES	A LOCADORA e a LOCATÁRIA/OPERADORA
(iv) EMPREENDIMENTO	é o condomínio edilício a ser constituído com base na Lei nº 4.591/64, denominado IBIS DOURADOS, bem como a totalidade de duas unidades autônomas, cujas áreas são objeto do presente Contrato de Locação;
(v) INSTALAÇÕES TÉCNICAS	conjunto de bens e ativos necessários à operação do EMPREENDIMENTO
(vi) EQUIPAMENTO OPERACIONAL	conjunto de equipamentos necessários à operação do EMPREENDIMENTO
(vii) MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS	conjunto de materiais e insumos necessários à operação do EMPREENDIMENTO
(viii) VALOR DO ALUGUEL	a quantia estabelecida neste CONTRATO como remuneração da LOCADORA pela cessão temporária à LOCATÁRIA/OPERADORA do direito ao uso e à exploração do EMPREENDIMENTO , com as respectivas INSTALAÇÕES TÉCNICAS , o EQUIPAMENTO OPERACIONAL , o MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS
(ix) ENCARGOS	todas as obrigações de pagamento a terceiros estabelecidas neste CONTRATO como de responsabilidade da LOCATÁRIA/OPERADORA
(x) ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO	os valores previstos neste CONTRATO serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA-IBGE”), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, aplicada, <i>pro rata temporis</i> , no

-
- Período de Atualização, ou na falta daquele índice, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (“IGP-DI”) da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta desse, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, apurado do mesmo modo previsto. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as **PARTES** elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional
- (xi) PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO** é o período mais curto admitido em lei, em que se operará a Atualização do Valor de Pagamento, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao que for apurado o valor a pagar e como índice-reajuste o do mês anterior ao efetivo pagamento, observado no mínimo a periodicidade anual.
- (xii) FASE OPERACIONAL** período que tem início com a abertura do **EMPREENDIMENTO** ao público, quando começa a exploração hoteleira.
- (xiii) RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO** é o somatório das receitas relativas à hospedagem, alimentos e bebidas, telefonia, internet, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, vagas de garagem, receitas financeiras, com exceção daquelas que forem geradas pelo pagamento da taxa de pré-operação pela **LOCADORA** e da taxa de serviço, caso venha a ser cobrada dos hóspedes.
- (xiv) RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM** é o somatório das receitas relativas à hospedagem, ou seja, do aluguel das unidades habitacionais aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente de café da manhã, sem a dedução dos respectivos tributos.

-
- (xv) RECEITA LÍQUIDA** é a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, deduzidos os tributos incidentes sobre venda e serviços, quais sejam: ICMS, ISS, COFINS e PIS, ou outros que venham a ser criados ou substituídos.
- (xvi) CUSTOS COM A FRANQUIA** são os custos, mensais, incorridos pela operação do Empreendimento com a marca IBIS, a serem definidos no **CONTRATO DE FRANQUIA** e termo de **CESSÃO DE FRANQUIA**, incluindo (i) royalties sobre a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, (ii) taxa de marketing sobre a **RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM**, (iii) taxa de reservas também sobre a **RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM**, e (iv) Rede Privada de Telecomunicações sobre a **RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM**, todos devidos pela à **FRANQUEADORA**, livres de impostos e taxas.
- (xvii) CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO** é o núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados pela **ATRIO** no Brasil, visando o aumento da qualidade dos processos e a otimização dos recursos e custos do processamento contábil, financeiro, de Departamento Pessoal, Comercial, e de Tecnologia da Informação. A utilização do **CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO** é obrigatória, pois ele é parte das ferramentas que constituem o padrão da **ATRIO**
- (xviii) DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO** são as a seguir descritas, exemplificativamente:
- custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
 - salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do **EMPREENDIMENTO**, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, gratificações, participações em lucros ou resultados, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;

-
- gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás e demais gastos dessa natureza;
 - custo das pequenas reparações e das manutenções do **EMPREENDIMENTO**;
 - prêmios de seguro;
 - despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o **EMPREENDIMENTO**;
 - todos os tributos e tarifas que não estejam definidos nesta Cláusula, com exceção do Imposto de Renda;
 - provisões para litígios incorridos na operação;
 - gastos de reposição do **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**, conforme item 12.1 da Cláusula Doze;
 - uma reserva para contas a receber de devedores duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês;
 - despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira;
 - despesas com o programa de fidelização de clientes;
 - reembolso das despesas de viagem, alimentação, hospedagem e treinamentos para a **FRANQUEADORA**;
 - em geral, todas as despesas inerentes à operação do **EMPREENDIMENTO**;
 - **CUSTOS COM A FRANQUIA** conforme definição desta Cláusula;
 - despesas com o **CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO**;
 - honorários com os auditores independentes; e
 - custos com a manutenção e disponibilização da página na internet na qual serão disponibilizadas as Demonstrações Financeiras, bem como qualquer outro custo incorrido pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**

para disponibilização, publicação e veiculação das Demonstrações Financeiras do **EMPREENDIMENTO**.

- (xix) RESERVA DE REPOSIÇÃO** um percentual calculado sobre a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, por conta de investimentos de reposição do **EQUIPAMENTO OPERACIONAL**, conforme definido nesta Cláusula e de opção da **LOCADORA**, que consistirá em 2% (dois por cento) a contar do 7º mês de operação do **EMPREENDIMENTO** até o 18º mês; 3% (três por cento) do 19º mês ao 30º mês, e 4% (quatro por cento) do 31º mês em diante; não se aplicando a obras e despesas relativas aos trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem às grandes reparações, modificações ou aumentos do **EMPREENDIMENTO**, nem aos defeitos construtivos, objeto da garantia dada pelos construtores. Esse valor será retido pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** quando do repasse à **LOCADORA** do Valor do Aluguel e depositado em uma conta bancária específica para este fim, desde que o **RESULTADO LÍQUIDO** seja positivo e suficiente para compensar o **RESULTADO LÍQUIDO** negativo dos meses que o antecederem. A utilização será definida em comum acordo com a **LOCADORA**.
- (xx) RESULTADO LÍQUIDO** é a diferença apurada entre a **RECEITA LÍQUIDA** e as **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**
- (xxi) BENFEITORIAS** melhoramentos, substituições e acréscimos feitos pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** no **EMPREENDIMENTO** e em suas instalações, como definidos neste **CONTRATO**.
- (xxii) DESPESAS FIXAS** são os gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica etc.), seguros, serviços terceirizados, **CUSTOS COM A FRANQUIA**- conforme definição desta Cláusula - e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

-
- (xxiii) MEMORIAL DE RESPONSABILIDADES E FORNECIMENTOS** DE conjunto de normas e procedimentos definidos pela **FRANQUEADORA** referente aos projetos construtivos, equipamentos e materiais operacionais, bem como demais necessidades da operação da marca hoteleira objeto de exploração pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**.
- (xxiv) EXERCÍCIO FINANCEIRO** período de vigência da locação dentro do ano civil, e que assim pode ou não coincidir com a integralidade do ano civil
- (xxv) PREJUÍZO OPERACIONAL** é o resultado negativo da diferença entre o **RECEITA LIQUIDA DO EMPREENDIMENTO** e as **DESPESAS OPERACIONAIS**
- (xxvi) PLANO OPERACIONAL ANUAL** é o Plano Operacional Anual do Empreendimento (POA), contemplando todas as Receitas e Despesas mencionadas neste instrumento previstos para o exercício do ano seguinte, que deverá ser previamente discutido e aprovado pela **LOCADORA** anualmente.

CLAÚSULA 2ª - OBJETO DO CONTRATO

- 2.1** Pelo presente **CONTRATO** a **LOCADORA** entrega em locação à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o **EMPREENDIMENTO**, composto pela totalidade das áreas privativas e comuns do prédio a ser construído na localização descrita na Cláusula Primeira, para que a **LOCATÁRIA/OPERADORA** destine o mesmo ao desenvolvimento de atividade hoteleira em conformidade com a modalidade de franquia do Sistema IBIS.
- 2.1.1** Uma vez que o presente contrato tem por objeto a locação da totalidade das áreas privativas e comuns do **EMPREENDIMENTO**, eventual ampliação da quantidade de Unidades Hotelerias no decorrer da fase de implantação e construção não sujeitará as partes à celebração de termo aditivo.
- 2.1.2** Findo o prazo contratual, considerando as possíveis renovações, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** obriga-se a devolver o **EMPREENDIMENTO** em perfeitas condições de conservação, ressalvado o seu desgaste pelo tempo de uso. Após

prévia vistoria, as **PARTES** firmarão o competente termo de restituição do **EMPREENDIMENTO**.

- 2.2** Quaisquer benfeitorias ou investimentos que a **LOCATÁRIA/OPERADORA** venha a executar no **EMPREENDIMENTO**, para fins de sua exploração, passarão a integrar o mesmo e não serão objeto de indenização, ou retenção, por ocasião do término do **CONTRATO**, não se obrigando a **LOCATÁRIA/OPERADORA** à reposição de Equipamentos e **INSTALAÇÕES TÉCNICAS** com relação àqueles que sofrerem desgaste normal de uso.
- 2.3** A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá promover a operação do **EMPREENDIMENTO** como franquia no Sistema IBIS, utilizando o nome Ibis Dourados, incluindo as marcas, as siglas e sinais distintivos das marcas, anúncios e painéis.

CLAÚSULA 3ª - INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO

- 3.1** O presente **CONTRATO** entrará em vigor nesta data, gerando direitos e obrigações para ambas as **PARTES** desde sua assinatura, não obstante o prazo de locação se inicie em momento futuro, como abaixo previsto.
- 3.2** O prazo de locação do presente **CONTRATO** é de 12 (doze) anos a contar do início da operação no **EMPREENDIMENTO** da atividade hoteleira. O início da operação no **EMPREENDIMENTO** será comunicado pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à **LOCADORA**, e que está previsto para ocorrer em até 6 (seis) meses contados da emissão do Auto de Conclusão e obtenção de todas as demais licenças do **EMPREENDIMENTO**.
- 3.3** Ao fim do prazo inicial de 12 (doze) anos, o presente **CONTRATO** será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada, devendo, neste caso, ser assinado o competente aditamento em até 90 (noventa) dias contados da data do término do prazo inicial de 12 (doze) anos. No caso de uma das **PARTES** desejar terminar o **CONTRATO**, por ocasião do vencimento do prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento (AR), com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo inicial.
- 3.4** Ao término do **CONTRATO**, em seu período original, ou em suas prorrogações, ou mesmo se rescindido antecipadamente, as partes firmarão um termo de restituição do **EMPREENDIMENTO**.

- 3.5** Desde já as partes concordam que, na hipótese da incorporação imobiliária não ser viabilizada e que impeça o início da operação hoteleira, o presente contrato será rescindido de pleno direito sem aplicação de multa.

CLAÚSULA 4ª - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

4.1 São obrigações da **LOCADORA**:

- a) Conservar a plena e inteira posse indireta do **EMPREENDIMENTO**, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, durante a vigência deste **CONTRATO**, exceto os necessários ao financiamento das obras do empreendimento;
- b) Não turbar nem esbulhar a posse da **LOCATÁRIA/OPERADORA** sobre o **EMPREENDIMENTO**, as **INSTALAÇÕES TÉCNICAS**, o **EQUIPAMENTO OPERACIONAL**, o **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**, e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse;
- c) Não intervir na operação hoteleira;
- d) Reconhecer o direito exclusivo da **LOCATÁRIA/OPERADORA** de explorar o **EMPREENDIMENTO**, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste **CONTRATO** e no **CONTRATO DE FRANQUIA**;
- e) Notificar imediatamente a **LOCATÁRIA/OPERADORA** sobre qualquer ameaça à continuidade deste **CONTRATO**, reconhecendo à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele;
- f) Não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, bem como não interferir na atuação destes;
- g) Imitar a **LOCATÁRIA/OPERADORA** na posse do **EMPREENDIMENTO** mediante termo de vistoria;
- h) Apresentar à **LOCATÁRIA/OPERADORA** toda documentação, por esta solicitada, que for necessária, relacionada ao **EMPREENDIMENTO**, para obtenção de licenças e autorizações, junto aos órgãos competentes, para desenvolvimento da atividade hoteleira no local;

- i) Para que o empreendimento seja operado sob a marca IBIS, a **LOCADORA** deverá pagar à **FRANQUEADORA** a título de Taxa de Adesão ao sistema Ibis, definidos em R\$ 1.750 (mil, setecentos e cinquenta reais) por apartamento, base novembro/2024, reajustados anualmente conforme índice IPCA, através de depósito em conta corrente indicada pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, reembolso este a ser realizada até 60 (sessenta) dias antes da fase de pré-operação;
- j) Pagar à **LOCATÁRIA/OPERADORA**, quando do início da fase Pré-Operacional, a taxa de pré-operação, destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do **EMPREENDIMENTO**. O valor aproximado por apartamento será de R\$3.000,00 (três mil reais) por apartamento, base novembro/2024, reajustados conforme índice IPCA, e deve ser pago 60 (sessenta) dias antes da fase de pré-operação.

CLAÚSULA 5ª - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA/OPERADORA

5.1 São obrigações da LOCATÁRIA/OPERADORA:

- a) A abertura de uma filial própria para a operação do **EMPREENDIMENTO**;
- b) A organização e execução das formalidades administrativas, concernentes à filial, necessárias ao funcionamento do **EMPREENDIMENTO**;
- c) A implantação dos procedimentos operacionais, com os testes necessários no conjunto de equipamentos do **EMPREENDIMENTO**;
- d) Contratar seguro de responsabilidade civil contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas na fase operacional;
- e) Operar o **EMPREENDIMENTO** com a marca IBIS, nas formas pactuadas com a **FRANQUEADORA** e a **LOCADORA**;
- f) Administrar a **RESERVA DE REPOSIÇÃO** referida na Cláusula Primeira, caso existente;
- g) Receber a **RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO**, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com a respectiva receita;

-
- h) Pagar as **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**, descritas na Cláusula Primeira, e quaisquer outras taxas decorrentes da operação do **EMPREENDIMENTO**, bar, restaurante e serviços, bem como tributos, tarifas e contribuições incidentes sobre tal operação, assim como as referentes à manutenção dos equipamentos do **EMPREENDIMENTO**;
 - i) Explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, mediante aprovação da **LOCADORA**, os comércios e atividades conexas com o **EMPREENDIMENTO**, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições dos mesmos subordinam-se ao presente **CONTRATO**;
 - j) Manter o **EMPREENDIMENTO** em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de projeto, de produtos ou de sua instalação, ou desde que o desgaste não tenha sido causado pelo uso normal do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**;
 - k) Apresentar, mensalmente, à **LOCADORA**, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do **EMPREENDIMENTO**. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do Valor do Aluguel a ser recebido pela **LOCADORA**;
 - l) Manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do **EMPREENDIMENTO**, com custos suportados pelo próprio **EMPREENDIMENTO**, a título de **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**;
 - m) Garantir a associação do **EMPREENDIMENTO** a rede [IBIS] nos moldes do quanto ajustado entre a **FRANQUEADORA** e a **LOCADORA**;
 - n) Manter válido o seguro de responsabilidade civil, contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas;
 - o) Contratar seguro contra incêndio e explosão no montante global igual a 100% (cem por cento) do valor necessário para a reconstrução do **EMPREENDIMENTO** e a reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertencentes a terceiros;
 - p) Reter, quando do repasse do Valor do Aluguel, os valores a serem pagos a título de IPTU e **RESERVA DE REPOSIÇÃO**. Caso o **RESULTADO LÍQUIDO** do **EMPREENDIMENTO** seja

negativo ou, em sendo positivo, seja insuficiente para custar o IPTU e **RESERVA DE REPOSIÇÃO**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** poderá aportar apenas o valor do IPTU, e solicitar a **LOCADORA** o reembolso dos valores pagos a este título, ou requerer a estes que paguem o tributo diretamente ao ente público;

- q) Manter o **EMPREENDIMENTO** em contínua operação a partir do início de vigência da locação deste **CONTRATO** até o seu termo final, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior, tais como desastres naturais, pandemias, determinações dos Poderes Públicos etc, que impossibilitem o funcionamento do empreendimento;
- r) Disponibilizar à **LOCADORA** demonstrações financeiras trimestrais e anuais, elaboradas segundo as regras da Leis das Sociedades Anônimas;

5.1.1 Os seguros cuja contratação é de responsabilidade da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, deverão estar vigentes por ocasião do início da operação hoteleira junto ao público em geral.

5.1.2 Os seguros a serem contratados deverão obedecer aos padrões mundiais definidos pela **FRANQUEADORA**, obrigando-se a fazer as alterações necessárias caso haja alterações nos padrões dos seguros da **FRANQUEADORA**.

5.2 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e informações financeiras trimestrais do Hotel.

5.3 As demonstrações financeiras anuais do **EMPREENDIMENTO** deverão ser auditadas por auditor independente, assim como divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores www.atriohoteis.com.br ou outra que ela assim designar, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento de cada exercício financeiro da **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

5.4 A elaboração das demonstrações financeiras anuais deverá seguir, conforme aplicável, a forma prevista na Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

5.5 As demonstrações financeiras anuais mencionadas neste **CONTRATO** deverão permanecer disponíveis na página da rede mundial de computadores

www.atriohoteis.com.br ou outra que ela assim designar, por 3 (três) anos a contar da data das suas respectivas divulgações.

- 5.6** Os auditores deverão ser selecionados de comum acordo entre as **PARTES** e contratados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, sendo que os respectivos honorários serão considerados parte das **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**.
- 5.7** A **LOCATÁRIA/OPERADORA** será responsável pela manutenção da página na rede de computadores em que será disponibilizada as Demonstrações Financeiras, sendo que os custos com a manutenção e disponibilização dessa página na internet serão considerados como **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**. Também serão considerados **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO** qualquer outro custo incorrido pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** para disponibilização, publicação e veiculação das Demonstrações Financeiras do **EMPREENDIMENTO**.

CLAÚSULA 6ª - VALOR DO ALUGUEL

- 6.1** O Valor do Aluguel a ser pago, mensalmente, pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à **LOCADORA**, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será constituído:
- a) Por uma parcela fixa, correspondente a R\$ 150 (cento e cinquenta reais) mensais por unidade hoteleira, que será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA apurada pelo IBGE, conforme item “x” da Cláusula Primeira (Atualização do Valor de Pagamento; e
 - b) Por uma parcela variável, no valor equivalente a 88% (oitenta e oito por cento) no 1º ano, 87% (oitenta e sete por cento) no 2º ano e 86% (oitenta e seis) a partir do 3º ano, do **RESULTADO LÍQUIDO** Positivo Acumulado da operação do **EMPREENDIMENTO** no período, que for superior ao valor da parcela fixa do aluguel prevista na alínea “a” do item 6.1 acima, de forma que somente existirá qualquer quantia a ser paga a título desta parcela variável caso o valor correspondente a 88% (oitenta e oito por cento), 87% (oitenta e sete por cento) e 86% (oitenta e seis por cento), respectivamente, do **RESULTADO LÍQUIDO** positivo acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel. Ressalta-se que a receita da **LOCATÁRIA/OPERADORA** será de 12% (doze por cento) no 1º ano, 13% (treze por cento) no 2º ano e 14% (quatorze por cento) a partir do 3º ano do **RESULTADO LÍQUIDO** antes de computar o aluguel fixo, o IPTU e o fundo de reserva.

-
- 6.1.1** O pagamento da parcela fixa indicada na alínea "a" do item 6.1. supra, somente se iniciará após 6 (seis) meses do início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**, sendo que caso de qualquer evento extraordinário (como pandemia e crise financeira mundial), pode ser estendida por aprovação do Locador a carência inicial do aluguel, ou mesmo criada nova carência para o período do evento, sendo que em caso de negativa do locador, será direito da **LOCATÁRIA/OPERADORA** denunciar a presente locação sem a aplicação de qualquer penalidade.
- 6.1.2** Semestralmente será feito um balanço da operação do **EMPREENDIMENTO** para que seja verificado se o mesmo apurou prejuízo operacional ou não. Caso seja verificado o prejuízo operacional, o pagamento da parcela variável do aluguel será interrompido até que o prejuízo seja recuperado e zerado, quando então a parcela variável voltará a ser paga pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**. Durante o período de suspensão do pagamento da parcela variável a **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá manter o pagamento da parcela fixa.
- 6.2** A apuração mensal do Valor do Aluguel será efetuada sobre o **RESULTADO LÍQUIDO** positivo acumulado mês a mês, deduzindo-se os valores já pagos a título da parcela variável e da parcela fixa dos aluguéis relativos aos meses anteriores dos valores a pagar nos meses seguintes, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior ao já pago, havendo uma apuração definitiva anual ao final de cada exercício. Se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte.
- 6.3** Dos valores especificados nas alíneas "a" e "b" do item 6.1, serão descontados o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e o percentual referente à **RESERVA DE REPOSIÇÃO**, se existente, quando o **RESULTADO LÍQUIDO** for positivo e após o fim da carência do aluguel fixo ajustada no item 6.1.1. supra.
- 6.4** Se houver **RESULTADO LÍQUIDO POSITIVO**, porém insuficiente para compensar eventual **RESULTADO LÍQUIDO NEGATIVO** acumulado, referente a meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor a título da parcela variável à **LOCADORA**, bem como não haverá a composição da **RESERVA DE REPOSIÇÃO**.
- 6.5** O exercício será considerado como o exercício do ano civil.
- 6.6** O valor do aluguel será dividido por igual entre as unidades hoteleiras do Empreendimento, independentemente da sua área ou fração ideal, de modo

que a participação dos seus titulares no valor do aluguel dependerá do número de **UNIDADES HOTELEIRAS** que os mesmos detiverem.

- 6.7** Qualquer tolerância da **LOCADORA** quanto ao recebimento do Valor do Aluguel que lhe for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores pelo critério da **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO**, na Cláusula Primeira, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.
- 6.8** Apesar de inaplicável ao presente **CONTRATO** o disposto nos artigos 68 a 70 da Lei nº 8.245/91 (referente a ação revisional de valores de aluguel na esfera judicial), dada a sua atipicidade, as **PARTES**, desde já, estabelecem, como condição do negócio, para fins de que não reste nenhuma dúvida, que, neste ato, renunciaram expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito previsto naquele dispositivo legal, qual seja, o direito à revisão do valor do aluguel.

CLAÚSULA 7ª - VINCULAÇÃO DO PESSOAL E FORNECEDORES

- 7.1** Será diretamente vinculado e subordinado à **LOCATÁRIA/OPERADORA**, todo o pessoal que a qualquer título for por ela utilizado na execução dos serviços a serem operados no **EMPREENDIMENTO**, não tendo com a **LOCADORA** relação jurídica de qualquer natureza. Ao final deste **CONTRATO**, os contratos de trabalho do pessoal alocado ao **EMPREENDIMENTO** poderão ser rescindidos, a critério das partes, sendo que, nessa hipótese, as despesas relativas às respectivas rescisões serão consideradas como **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**.
- 7.1.1** A **LOCATÁRIA/OPERADORA** fará mensalmente as provisões de férias e 13º salário deixando de provisionar a multa do FGTS, assim como o aviso prévio. Na ocorrência de rescisão do presente **CONTRATO**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** terá a ciência com antecedência mínima que permitirá conceder aviso prévio aos seus funcionários de maneira que os custos do aviso prévio terão caráter salarial e necessários no último mês de operação. As multas sobre o saldo do FGTS dos funcionários que não puderem ser transferidos para outras filiais serão consideradas como Despesas Operacionais no último mês de operação.
- 7.2** A **LOCADORA**, no caso de rescisão antecipada do **CONTRATO**, deverá respeitar todos os compromissos com fornecedores e prestadores de serviços que estiverem em vigor e que tiverem sido ajustados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** para a operação do **EMPREENDIMENTO**.

CLAÚSULA 8ª - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

- 8.1** A **LOCATÁRIA/OPERADORA** poderá efetuar a transferência do presente **CONTRATO** sem o consentimento da **LOCADORA**: (i) a qualquer filial que constituir ou empresa pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à **LOCADORA**, todas as responsabilidades e obrigações da **LOCATÁRIA/OPERADORA** sob este **CONTRATO**.
- 8.1.1** Em nenhuma hipótese o terceiro adquirente mencionado no item 8.1. supra poderá ser ou participar de empresa ou grupo concorrente da marca explorada pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** no **EMPREENDIMENTO**.
- 8.2** A **LOCADORA** poderá efetuar a transferência do presente **CONTRATO** sem o consentimento da **LOCATÁRIA/OPERADORA**: (i) a qualquer filial que constituir ou a empresa pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) a terceiro que adquira seus ativos, no todo ou em parte, desde que, em todos os casos, tais terceiros assumam expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à **LOCATÁRIA/OPERADORA**, todas as responsabilidades e obrigações da cedente sob este **CONTRATO**.
- 8.3** Exceto conforme disposto nos itens 8.1 e 8.2 acima, qualquer transferência de direitos ou obrigações decorrentes deste **CONTRATO** pelas **PARTES** deverá ser precedida de aprovação prévia da outra Parte, não se admitindo negativa injustificada.
- 8.4** Para os fins do disposto no item 8.3, acima, a solicitação para transferência deste **CONTRATO** deverá ser feita, por uma Parte a outra, por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por correio com aviso de recebimento ou qualquer outro meio pelo qual seja possível a comprovação inequívoca do recebimento, concedendo-se ao receptor da solicitação o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação, sob pena de o silêncio ser considerado como manifestação de concordância. Não se admitirá negativa injustificada do receptor do pedido.

- 8.5** Na hipótese de a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, após a firmar termo de cessão do contrato de franquia, por qualquer razão, perder a condição de operadora do **EMPREENDIMENTO** com o uso da marca IBIS, as partes concordam, desde já, que a **LOCADORA** poderá, novamente, candidatar-se à “Franqueada” junto a **FRANQUEADORA**, celebrando com esta o respectivo termo de cessão do contrato de franquia visando a continuidade da operação do **EMPREENDIMENTO** com a marca IBIS.

CLAÚSULA 9ª - DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO EMPREENDIMENTO

- 9.1** Em caso de destruição total do **EMPREENDIMENTO**, ficará rescindido de pleno direito o presente **CONTRATO**, arcando a **LOCADORA** com o ônus de tal rescisão, pagando os valores previstos na Cláusula Onze, e arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores e demais contratações existentes à época.
- 9.2** Havendo destruição parcial do **EMPREENDIMENTO**, a **LOCADORA** reconstituirá ou mandará reconstituir o **EMPREENDIMENTO**, ou reconstruí-lo, utilizando, para tanto, a indenização dos seguros contratados, dentro do menor prazo possível e de maneira que, após o serviço, fique idêntico ao que era anteriormente.
- 9.3** Caso a **LOCADORA** decida não reconstituir, ou mandar reconstituir o **EMPREENDIMENTO** com os recursos do parágrafo anterior, o presente **CONTRATO** poderá ser rescindido, arcando a **LOCADORA** com o ônus de tal rescisão, pagando os valores previstos na Cláusula Onze, e arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores e demais contratações existentes à época.

CLAÚSULA 10ª - REPAROS, MODIFICAÇÕES E AUMENTOS

- 10.1** Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na modificação de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do **EMPREENDIMENTO**, poderá ser efetuada sem o consentimento das **PARTES**. O disposto nesta Cláusula não se aplica às reposições mencionadas na Cláusula Primeira (**RESERVA DE REPOSIÇÃO**).

CLAÚSULA 11ª - RESCISÃO E RESILIÇÃO

- 11.1** As **PARTES** manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste **CONTRATO**, para o que se dispõem à

realização de reuniões, sempre que necessário for. Porém, na hipótese de qualquer litígio ser levado aos tribunais, isto não significa que as obrigações das **PARTES** deixarão de ser cumpridas.

11.2 No caso da rescisão do **CONTRATO** por inadimplemento, por descumprimento de qualquer uma das disposições contratuais ora pactuadas ou por falha grave, devidamente comprovada, a parte prejudicada receberá uma indenização calculada na forma abaixo:

11.2.1 A Parte que der causa a rescisão do presente **CONTRATO** deverá pagar à outra Parte uma multa equivalente à média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, multiplicado pelo o que for menor entre: (i) o número de meses faltantes para o término do prazo de vigência deste Contrato ou (ii) 48 (quarenta e oito) meses. No caso em que não for possível aplicar a métrica acima descrita em razão de não se ter a média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, a parte que der causa à rescisão do presente Contrato deverá indenizar a Parte inocente em montante, pré-fixado, equivalente a R\$1.500 (um mil e quinhentos reais) por apartamento multiplicado pelo número de anos restante para o escoamento natural do prazo de vigência do Contrato.

11.3 Todos os valores mencionados nesta Cláusula serão corrigidos monetariamente, na forma estipulada na Cláusula Primeira (Atualização do Valor de Pagamento).

11.4 Para a caracterização do inadimplemento ou descumprimento contratual, a parte prejudicada deverá notificar a outra a esse respeito, através de carta protocolada com aviso de recebimento (AR), para que no prazo de 60 (sessenta) dias o inadimplemento ou descumprimento seja sanado. Caso o descumprimento ou inadimplemento não seja sanado no prazo supra mencionado, ou a parte infratora não se manifeste a respeito, a parte prejudicada poderá pleitear a rescisão deste **CONTRATO** respeitando o disposto nesta Cláusula.

11.5 As **PARTES** declaram e concordam que constitui requisito básico e indispensável à operação do **EMPREENDIMENTO** a congregação da totalidade das **UNIDADES HOTELEIRAS** e áreas comuns deste, as quais deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira. Na hipótese de ocorrer a retirada total ou parcial das **UNIDADES HOTELEIRAS** do **EMPREENDIMENTO**, contrariando o objeto deste

CONTRATO que é a exploração, pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, da totalidade do mesmo, esta, a seu exclusivo critério, poderá aplicar todas as condições previstas nesta **CLAÚSULA 11ª** - relativas ao inadimplemento das condições desse **CONTRATO**, inclusive, mas sem se limitar, a rescisão desse instrumento com aplicação de multa, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos sofridas pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** em decorrência de referida rescisão.

- 11.6** Caso a qualquer tempo, se verifique prejuízo operacional do **EMPREENDIMENTO** por dois exercícios consecutivos, será direito da **LOCATÁRIA/OPERADORA** denunciar o presente **CONTRATO** sem que incorra em qualquer multa, compensação, indenização ou pagamento. As **PARTES** também poderão proceder a denúncia deste **CONTRATO** sem penalidades, caso por motivos alheios à vontade das **PARTES** o **EMPREENDIMENTO** precise ficar fechado para atendimento ao público por mais de 60 dias consecutivos.
- 11.7** Na hipótese de não ser firmado o termo de cessão do contrato de franquia, será direito da **LOCATÁRIA/OPERADORA** denunciar o presente **CONTRATO** sem que incorra em qualquer multa, compensação, indenização ou pagamento.
- 11.7.1** A comunicação da denúncia do **CONTRATO** pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá ocorrer nos 30 (trinta) dias que sucederem à finalização do balanço contábil, sendo eleito como representante do **LOCADORA** para receber esta comunicação o síndico em exercício do **EMPREENDIMENTO**.
- 11.7.2** A entrega da posse do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à **LOCADORA** deverá ocorrer ao final de 60 dias contados da comunicação da denúncia à **LOCADORA**.
- 11.7.3** As despesas com a rescisão dos contratos de trabalho com os colaboradores do **EMPREENDIMENTO** objeto do presente contrato serão consideradas despesas operacionais.
- 11.7.4** Eventuais multas com a **FRANQUEADORA** deverão ser arcadas pela **PORTE** que denunciar o **CONTRATO**.
- 11.7.5** Em 60 dias após a entrega da posse do **EMPREENDIMENTO** aos **LOCADORES**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** providenciará:
- a) o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda, não lhe sendo dado qualquer direito de retenção ou permanência

na administração da operação hoteleira do **EMPREENDIMENTO** após referido período.

- b) A **LOCATÁRIA/OPERADORA** disponibilizará e entregará aos **LOCADORES** os livros, documentos e registros da operação hoteleira do **EMPREENDIMENTO**, inclusive, referentes as obrigações acessórias a este pertencentes devidamente preenchidos e registrados de acordo com as normas legais pertinentes;
- c) realizará um levantamento geral dos bens, equipamentos e utensílios existentes no **EMPREENDIMENTO** a fim de que as **PARTES** verifiquem os bens que serão devolvidos pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** junto com a posse do **EMPREENDIMENTO**. O custo deste trabalho será considerado uma despesa do **EMPREENDIMENTO**;
- d) A **LOCATÁRIA/OPERADORA**, vistoriará o **EMPREENDIMENTO**, lavrando-se ao final o respectivo termo de vistoria.

CLAÚSULA 12ª - PROVISÃO PARA REPOSIÇÕES, MODIFICAÇÕES, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÃO

12.1 REPOSIÇÃO DE MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS

12.1.1 A fim de proceder à reposição do material necessário à operação do **EMPREENDIMENTO**, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** estabelecerá no orçamento anual um valor para gastos de reposição do **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**. Com base nesse orçamento, será criada uma provisão anual para cobrir as despesas a serem efetuadas pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, e que serão retiradas dessa provisão.

12.2 RESERVA PARA REPOSIÇÃO DO EQUIPAMENTO OPERACIONAL

12.2.1 A fim de manter o **EMPREENDIMENTO** permanentemente em bom estado de operação, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá reservar, para a reposição prevista nesta Cláusula, um montante anual conforme previsão na Cláusula Primeira deste **CONTRATO**.

12.2.2 A **LOCATÁRIA/OPERADORA**, eventualmente, poderá utilizar essas importâncias para a renovação do **MATERIAL E ESTOQUES OPERACIONAIS**.

12.2.3 As aquisições efetuadas por meio das quantias previstas nesta Cláusula tornar-se-ão, de pleno direito, propriedade da **LOCADORA**, ou sucessores a qualquer título, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio.

12.3 REPAROS E MODIFICAÇÕES:

12.3.1 Manutenção e reparos de rotina - A manutenção e os reparos de rotina serão providenciados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e os seus custos serão incluídos nas **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO**, constantes do orçamento anual.

12.3.2 Reparos e modificações obrigatórios - Qualquer alteração de ordem legal (segurança, por exemplo), serão planejadas e efetuadas pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** acarretando o mínimo de transtornos possíveis à operação normal do **EMPREENDIMENTO**.

12.3.3 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá fazer, ou providenciar para que seja feito, às expensas, em nome e por ordem da **LOCADORA**, ou sucessores a qualquer título, todas as benfeitorias necessárias, na medida em que tais benfeitorias estejam incluídas no orçamento de investimentos preparado pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e aprovado pela **LOCADORA**.

CLAÚSULA 13ª - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

13.1 Fica assegurado à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o direito de preferência para adquirir o **EMPREENDIMENTO** como um todo ou em parte, em igualdade de condições com terceiros, assim como a cláusula de vigência em caso de qualquer transferência do **EMPREENDIMENTO** como um todo ou em parte, observado o procedimento dos artigos 8º e 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

13.2 Na hipótese do **EMPREENDIMENTO** ou parte deste ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência do presente **CONTRATO**, os termos e condições do presente instrumento subsistirão, comprometendo-se a **LOCADORA** a incluir, em qualquer instrumento que venham a firmar com o(s) adquirente(s) do **EMPREENDIMENTO** ou parte deste, a obrigação deste(s) último(s) de cumprir(em) integralmente a avença locatícia aqui ajustada.

13.3 Fica autorizado, para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei 8.245/91, o registro e a averbação do presente **CONTRATO** no Oficial de Registro de Imóveis

pertinente. Os custos referentes ao registro deste **CONTRATO** no Oficial de Registro de Imóveis serão arcados exclusivamente pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

- 13.4** Caso o Oficial do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente instrumento, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA/OPERADORA** comprometem-se, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas a seu alcance que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente instrumento.
- 13.5** Todas as cláusulas acima se aplicam em caso de qualquer transferência e alienação do **EMPREENDIMENTO** ou parte deste.

CLAÚSULA 14ª - DAS COMUNICAÇÕES

- 14.1** Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as **PARTES** deverão ser feitos por escrito e endereçados aos endereços constantes do preâmbulo deste **CONTRATO**.
- 14.2** As **PARTES** se comunicarão por escrito a respeito de qualquer alteração de endereço ou de qualquer dos outros dados aqui referidos.

CLAÚSULA 15ª - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1** A tolerância de qualquer das **PARTES** com relação ao descumprimento pela outra de qualquer dos termos ou obrigações deste **CONTRATO** não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a estes termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.
- 15.2** As **PARTES** não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente **CONTRATO**, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do artigo 1.058, do Código Civil Brasileiro, tais como, entre outros, atos praticados por autoridades, atos de terceiros, greves, questões trabalhistas, enchentes, incêndios, calamidades públicas, problemas de falta ou carência de transportes ou mão-de-obra ou materiais ou energia, água e gás.

-
- 15.3** A declaração irrecorrível, por juízo competente, de nulidade de qualquer previsão do presente **CONTRATO** não afetará as demais cláusulas e condições, que continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito. Havendo a declaração por jurisdição competente sobre a invalidade ou inexecutabilidade de qualquer das disposições do presente instrumento, as **PARTES** negociarão de boa-fé os seus novos termos, que, na medida do possível, deverão refletir ao máximo a intenção original das **PARTES** aqui expressa, bem como restaurar a vontade e efeito original deste **CONTRATO**.
- 15.4** Todos os títulos das Cláusulas e outras divisões do presente instrumento e seus anexos, são usados somente como referência e, portanto, não afetarão o conteúdo dos mesmos, cuja interpretação será feita de acordo com a intenção das **PARTES**.
- 15.5** Este **CONTRATO** supera toda e qualquer tratativa ou negociação anterior que possa ter havido entre as **PARTES**, sendo certo de que é o documento apto a regular a locação do **EMPREENDIMENTO**.
- 15.6** As **PARTES** obrigam-se a agir com lealdade e boa-fé umas com as outras no cumprimento e execução deste **CONTRATO**.
- 15.7** Caso haja a alienação a qualquer título de qualquer unidade hoteleira, o seu adquirente se sub-rogará em todos os direitos e obrigações da **LOCADORA** deste **CONTRATO** em relação a unidade hoteleira adquirida.
- 15.8** Caso as **PARTES** optem em assinar este **CONTRATO** na forma eletrônica, estas declaram que:
- a) O **CONTRATO** e seus anexos, incluindo todas as páginas de assinatura, formadas por meio digital, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos artigos 107, 219 e 220 do Código Civil; e,
 - b) Em conformidade com a legislação brasileira, incluindo, mas não se limitando, a Medida Provisória nº 2.200-2, Código Civil, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, expressamente reconhecem como válida a comprovação de anuência aos

termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil para a formalização deste **CONTRATO**.

15.8.1 Para todos os efeitos de direito, considera-se a data disposta ao final deste **CONTRATO** como a data de sua assinatura, independentemente da data em que se der a última assinatura digital deste instrumento.

CLAÚSULA 16ª - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

16.1 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá permitir que a **LOCADORA** e seus sucessores, por si ou por quem vierem a indicar, a qualquer tempo possam vistoriar o **EMPREENDIMENTO** locado, ficando desde já avençado, que a **LOCADORA** ou demais autorizados, somente vistoriarão o **EMPREENDIMENTO**, em dia e horário previamente combinados, por escrito, com a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, a fim de não prejudicar, em qualquer hipótese, a regular operação do **EMPREENDIMENTO**, podendo adentrar apenas nas áreas não ocupadas por usuários na ocasião, sendo que as áreas privativas não vistoriadas poderão ser assim que desocupadas, obrigando-se a **LOCATÁRIA/OPERADORA** a comunicar à **LOCADORA** por escrito, de tal fato.

16.1.1 Caso em referidas visitas e vistorias técnicas for constatada alguma irregularidade em relação à operação hoteleira, a **LOCADORA** comunicará a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, por escrito, a respeito dessa irregularidade, solicitando a adoção de providências cabíveis.

16.1.2 As **PARTES** reunir-se-ão para discutir as irregularidades suscitadas e as alternativas para solucioná-las.

16.2 A **LOCADORA** está ciente da praxe de se conceder cortesias a certos profissionais do ramo, no decorrer normal do negócio e concorda com essa prática, desde que de interesse do **EMPREENDIMENTO** e devidamente caracterizado e justificado no relatório mensal.

16.3 O sócio/preposto da **LOCADORA** que desejar ocupar um dos apartamentos em operação, será tratado como cliente preferencial, porém, pagará o preço da diária que estiver sendo praticada com os descontos de praxe, se houver.

16.4 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** poderá, a seu único e exclusivo critério, subcontratar serviços em geral, como por exemplo, serviços de limpeza, manutenção e outros.

CLAÚSULA 17ª - TRATAMENTO DE DADOS

17.1 A **LOCADORA** compartilhará com a **LOCATÁRIA/OPERADORA**, representada por seus prepostos, seus Dados Pessoais, documentos e informações que sejam necessários para fins da celebração do presente instrumento, tais como, exemplificativamente, cópias do RG, CPF, CNH, do comprovante de residência, informações bancárias, documentos comprobatórios de sua renda, etc, e reconhecem que o Tratamento de tais Dados Pessoais constantes nestes documentos pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** será necessário para garantir a validade do negócio jurídico ora contratado, bem como para as análises necessárias a superação das condições resolutivas aqui previstas. A **LOCATÁRIA/OPERADORA** declara possuir a Base Legal para o Tratamento e eventual compartilhamento dos Dados Pessoais de titularidade da **LOCADORA**.

17.2 A **LOCATÁRIA/OPERADORA** reconhece a necessidade de garantir proteção aos Dados Pessoais objeto de Tratamento acima mencionado, nos termos deste instrumento, da Lei Federal nº 13.709/18 (“LGPD”) e das demais leis e regulamentos que sejam aplicáveis ao Tratamento de Dados Pessoais (em conjunto, “Leis Aplicáveis ao Tratamento de Dados Pessoais”), comprometendo-se, durante toda a vigência deste instrumento, a observar os termos das Leis Aplicáveis ao Tratamento de Dados Pessoais.

17.3 A **PROPRIETÁRIA** poderá acessar as informações detalhadas sobre o Tratamento de Dados Pessoais realizado pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e as solicitações relacionadas aos direitos dos Titulares por meio do acesso à Política de Privacidade da **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

17.4 Os termos “Base Legal”, “Dados Pessoais” e “Tratamento” têm o significado a eles atribuídos na LGPD.

CLAÚSULA 18ª - FORO

18.1 As **PARTES** elegem o Foro da Comarca de Dourados, local da operação, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação oriunda deste instrumento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente **CONTRATO**, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Dourados, 20 de janeiro de 2025.

	Assinatura	Rubricas
<u>LOCATÁRIA/OPERADORA:</u>		
	_____	_____
	ATRIO HOTÉIS S.A. <i>(Paulo Roberto Caputo)</i>	
	_____	_____
	ATRIO HOTÉIS S.A. <i>(Paulo Roberto Pelella Melega)</i>	
<u>LOCADORA:</u>		
	_____	_____
	DOURADOS INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA <i>(Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza)</i>	

Testemunhas:

1.

Nome: Hilson de Brito Macedo Neto
CPF/MF: 054.715.774

2.

Nome: João Antonio Cazeiro Junior
CPF/MF: 328.778.238-06

- I -
PARTES

a) **LMA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.881.696/0001-31, com sede na Rua Duque de Caxias, nº 430, Jardim Caramuri, Dourados/MS, CEP 79.806-080, neste ato representada por seus sócios administradores, LUCIANO PEDROSO MARIANO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 423965 SSP/MS e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 475.627.301-72, endereço de e-mail luciano@skoldourados.com.br; e MARCELO PEDROSO MARIANO, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 539611 SSP/MS e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 475.582.451-68, endereço de e-mail marcelo@skoldourados.com.br, ambos com endereço profissional comum ao da sociedade que ora representa (a "Terrenista").

b) **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.548.077/0001-76, com sede na Avenida Segismundo Pereira, nº 1700, apto. 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua sócia administradora, THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA, brasileira, casada em regime de separação de bens, empresária, inscrito no CPF/ME sob o nº 071.931.346-55, com endereço comum ao da sociedade que ora representa (a "DESENVOLVEDORA").

- II -
CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CONSIDERANDO QUE:

- a) a TERRENISTA declara ser titular do IMÓVEL descrito no item 1.1., deste instrumento;
- b) a TERRENISTA deseja destinar o IMÓVEL à construção, em regime de incorporação imobiliária a preço de custo (ou "condomínio fechado") submetido à Lei de nº 4.591/64, de empreendimento imobiliário de natureza Multiuso, sendo composto por um subcondomínio hoteleiro (o "HOTEL" ou "EMPREENDIMENTO").
- c) não desejando a TERRENISTA se responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiu permutar o IMÓVEL por frações ideais do IMÓVEL correspondentes às unidades futuras prontas no próprio EMPREENDIMENTO;
- d) a DESENVOLVEDORA possui expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, desde a prévia estruturação e arregimentação para formação do condomínio especial de obra destinado à construção do EMPREENDIMENTO até a posterior implantação e sua administração;
- e) é do conhecimento das PARTES que a base central deste negócio é, por parte da

TERRENISTA, a destinação e dação do IMÓVEL para a realização do EMPREENDIMENTO e, por parte da DESENVOLVEDORA, na qualidade de detentoras do *know how* necessário para a devida orientação, formatação e adequação do projeto, a prática de todos os atos destinados ao desenvolvimento e concretização do EMPREENDIMENTO, a ser realizado em regime de incorporação imobiliária a preço de custo (ou "condomínio fechado");

f) a DESENVOLVEDORA assumirá a posição contratual de desenvolvedora do EMPREENDIMENTO, sendo, portanto, responsável por: 1) indicar a contratação de escritório de arquitetura para elaboração do projeto arquitetônico preliminar do EMPREENDIMENTO, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; 2) indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação por administração do EMPREENDIMENTO; 3) arregimentar grupo de condôminos que custeará o EMPREENDIMENTO; 4) assessorar o desenvolvimento, execução e conclusão da construção do EMPREENDIMENTO; 5) assessorar os CONDÔMINOS nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação da construtora responsável pela obra, dos fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora hoteleira; 6) conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia; 7) indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o "ORÇAMENTO GERAL ESTIMADO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS e o ORÇAMENTO DE FRANQUIA E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL; 8) indicar a contratação da construtora responsável pelas obras;

g) a construção será realizada, em regime de administração, por uma construtora a ser contratada diretamente pelo condomínio de construção (a "CONSTRUTORA"), conforme a seguir mais bem detalhado;

h) a DESENVOLVEDORA não será construtora do EMPREENDIMENTO, eis que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra (o "CONDOMÍNIO"), responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do EMPREENDIMENTO (os "CONDÔMINOS CUSTEADORES"), inclusive as unidades que caberão à TERRENISTA e à DESENVOLVEDORA, titulares de unidades isentas de qualquer contribuição financeira (os "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES");

i) a TERRENISTA fixa como premissa deste negócio e da futura permuta que, em hipótese alguma, o CONDOMÍNIO poderá, sem a prévia aprovação da DESENVOLVEDORA, definir ou alterar os itens descritos na alínea "f" destes considerandos, haja vista que, na condição de condômino de maior participação no EMPREENDIMENTO, reconhecem que as definições centrais ali ajustadas asseguram para ela, TERRENISTA, a eficiência necessária ao negócio, diante da expertise da DESENVOLVEDORA;

j) a TERRENISTA manifesta expressa ciência e anuência de que (i) o CONDOMÍNIO especial de obra será composto por unidades custeadoras, responsáveis pela construção de todo o EMPREENDIMENTO e unidades não custeadoras, que não terão qualquer obrigação financeira

com a aprovação, gestão, construção e regularização urbanística e registral do EMPREENDIMENTO; (ii) a DESENVOLVEDORA definirá o número de unidades custeadoras necessárias à realização e conclusão do EMPREENDIMENTO; (iii) a DESENVOLVEDORA, a título de remuneração pelo desenvolvimento e consultoria do EMPREENDIMENTO – sem prejuízo da remuneração pelo acompanhamento e coordenação (a “COORDENAÇÃO”), a ser paga diretamente pelo CONDOMÍNIO, que remunerará os serviços executados durante a execução do EMPREENDIMENTO - receberá o valor cobrado a título de inscrição de cada condômino custeador (a “INSCRIÇÃO”);

k) a TERRENISTA se compromete, desde já, a manter firmes, válidas e eficazes todas as obrigações ajustadas neste instrumento, inclusive de compromissá-las e/ou ratificá-las perante o CONDOMÍNIO, a construtora contratada para realização das obras e a rede hoteleira, ou suas representantes legais;

l) o desenvolvimento do EMPREENDIMENTO depende da viabilidade técnica, jurídica, econômica e mercadológica, cujos estudos e consultas serão realizados pela DESENVOLVEDORA ao longo desta fase preliminar (os “ESTUDOS TÉCNICOS”);

m) implementados positivamente os ESTUDOS TÉCNICOS, a DESENVOLVEDORA, por força deste instrumento, estará automaticamente investida nos poderes necessários ao desenvolvimento do EMPREENDIMENTO;

n) as PARTES contratantes estão celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto a elas, contratantes, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis.

As PARTES acima nomeadas, qualificadas e no final assinadas, declarando-se expressamente e sob as penas da lei juridicamente capazes de contratar, e tendo tomado conhecimento prévio deste instrumento e compreendido seu sentido e alcance, celebram o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES PARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, o que fazem na conformidade das cláusulas e condições constantes deste instrumento, mútua e reciprocamente outorgadas.

- III -

ITENS

1. IMÓVEL, FILIAÇÃO E DISPONIBILIDADE

1.1 A TERRENISTA declara ser a única possuidora dos seguintes imóveis:

IMÓVEL 1 **MATRÍCULA Nº 18.485 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS** – Um imóvel determinado pelo nº 7 (sete) da quadra letra “D”, - situado na VILA HELENA, zona urbana desta cidade, com a área de 1.185,5m² (hum mil cento e oitenta e cinco metros e cinco centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: - ao norte- com o lote nº 06; ao sul- com

a rua Paraná; ao leste - com quem de direito; ao oeste- com a rua General Rondon.

IMÓVEL 2 **MATRÍCULA Nº 36.947 do Cartório de Registro de Imóveis de Durados/MS** – Um terreno determinado por parte da chácara 45 (quarenta e cinco), situado na zona sul desta cidade, com a área de 620m² (seiscentos vinte metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações – ao norte 20,00 metros com o terreno de Abilio Pereira Leite ou sucessores; ao sul- 20,00 metros com parte do mesmo lote dos outorgantes vendedores; ao leste- 31,00 metros com terreno de Izidorio Alves Silveira e com a rua Humberto Campos e ao poente- 31,00 metros com sucessores de Ciro Melo - Contendo no dito terreno uma casa de madeira própria para residência.

IMÓVEL 3 **MATRÍCULA Nº 44.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Durados/MS** – Um terreno determinado pelo lote nº 05 (cinco), da quadra “D”, situado no loteamento denominado VILA HELENA, no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 1.442m² (um mil quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados), dentro das seguintes confrontações: ao Norte com os lotes 12, dido 1, 2, 3 e 4; ao Sul- com o lote 06; ao Nascente- com o lote 45; ao Poente- com a Rua General Rondon

IMÓVEL 4 **MATRÍCULA Nº 48.218 do Cartório de Registro de Imóveis de Durados/MS** – Um lote de terreno determinado por parte do lote 45 (quarenta e cinco), situado na zona suburbana sul desta cidade, com a área de 500m² (quinhentos metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: frente sul- com o prolongamento da rua Paraná, hoje Joaquim Teixeira Alves; fundos norte- com terreno de Abilio Pereira Leite; ao poente com terreno de Ciro de Meloo; ao nascente- com terreno do mesmo lote 45 e com parte vendida a Izidro Alves Silveira.

IMÓVEL 5 **MATRÍCULA Nº 69.676 do Cartório de Registro de Imóveis de Durados/MS** – Um terreno determinado por parte do lote nº 45 (quarenta e cinco) situado no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 14,00 x 22,00 x 21,30 x 23,17 metros, ou seja 388,30m² (trezentos e oitenta e oito metros e trinta centímetros quadrados) e que fica dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte - 14,00 metros - com parte do mesmo imóvel; Ao Sul - 21,00 metros - com a Rua Joaquim Teixeira Alves; Aa Leste - 22,00 metros – com parte do mesmo lote; Ao Oeste - 23,17 metros - com parte do mesmo lote - Transcrição anterior nº 53,408, deste registro; Cadastro da Prefeitura nº 00.05.02.05.080.000

IMÓVEL 6 **MATRÍCULA Nº 69.677 do Cartório de Registro de Imóveis de Durados/MS** – Um terreno determinado por parte do lote nº 45 (quarenta e cinco) situado no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 332,46 m² (trezentos e trinta e dois metros e quarenta e seis centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte - com parte do mesmo lote; Ao Sul - com terreno da ora compradora; Ao Leste - com o prolongamento da Rua Humberto de Campos; Ao Oeste - com parte do mesmo lote, em cujo terreno encontra-se edificado uma casa de madeiras própria para residência. Transcrição anterior nº 54.469, deste registro. - Cadastro da Prefeitura nº 00.05.02.05.080.000.

IMÓVEL 7 **MATRÍCULA Nº 143.664 do Cartório de Registro de Imóveis de Durados/MS** – Um terreno designado por lote "S", formado pela sobra de área quadra “D”, situado no loteamento denominado "VILA HELENA", perímetro urbano deste município, com área de 518,18m² (quinhentos e dezoito vírgula dezoito metros quadrados), localizado à Rua Joaquim Teixeira Alves nº 3.095, lado ímpar, distante 41,30 metros da Rua Justino Amaro de Mattos, de formato irregular, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao norte 8,19 metros com parte do imóvel denominado parte do lote 45 (matrícula nº 69.677); Ao sul 13,10 metros com a Rua Joaquim Teixeira Alves; Ao leste 52,41 metros em duas linhas sendo 23,17 metros com o imóvel denominado

parte do lote 45 (matrícula nº 69.676) e 29,24 metros com o imóvel denominado parte do lote 45 (matrícula nº 48.218); Ao oeste 56,333 metros em três linhas, sendo 5,84 metros com parte do lote nº 05 (matrícula nº 44.680) na primeira linha, 25,33 metros com o lote nº 06 (matrícula nº 44.681) na segunda linha, e 25,163 metros com o lote nº 07 (matrícula nº 18.485) na terceira linha, todos da quadra "D" — Vila Helena.

1.2 As Partes acordam que será formalizada a transferência da titularidade dos imóveis acima descritos para a Terrenista, antes da formalização da Permuta, objeto deste Contrato.

1.3 O IMÓVEL, objeto da presente Opção de Permuta, será uma área de 1.400,00m² (um mil e quatrocentos metros quadrados), a ser resultante do remembramento dos imóveis descritos no item 1.1 acima, e posterior desmembramento da referida área (“IMÓVEL”), onde será implantado o Empreendimento.

1.4 A TERRENISTA, nos termos do Código Civil Brasileiro, responde tanto pela evicção quanto pela solidez e segurança da transmissão imobiliária do IMÓVEL.

1.5 A TERRENISTA declara que todos os imóveis acima descritos estão gravados de ônus, conforme a seguir descrito:

(i) Prot. Nº 332476 aos 20/07/2012. Penhorado, conforme auto de penhora, depósito, avaliação, registro e intimação, lavrado aos 20 de julho de 2012 e Mandado de Penhora, registro, avaliação e intimação nº 18/2012-SF01/LCB, expedido em 19 de abril de 2012, extraído dos autos nº 0002182-92.2008.403.6002 de ação de execução fiscal que corre pela 1ª Vara Federal do Mato Grosso do Sul.

1.3.1. A TERRENISTA declara que, exceto a penhora descrita na cláusula anterior, não existem outros ônus reais, judiciais, legais ou obrigacionais, feitos ajuizados, arrestos, sequestros, penhoras, ações pessoais reipersecutórias e de dívidas de qualquer natureza, inclusive de natureza tributária, fiscal e previdenciária, ou ainda, de qualquer medida preparatória judicial ou extrajudicial, ou outro fato que cause ou venha a causar qualquer restrição, incerteza ou dúvida sobre o seu manso e pacífico domínio e posse, exclusivamente por ela, Terrenista, o que afirma sob as penas da lei.

1.3.2. Declaram ainda a TERRENISTA que: a) desconhecem a existência de outras ações reais, pessoaisreipersecutórias ou medidas preparatórias que visem a declarar o IMÓVEL de utilidade pública, de tombamento e de desapropriação ou outra qualquer restrição ou impedimento do direito de sobre ele construir, incluindo, mas não se limitando a, servidão; b) desconhecem a existência de qualquer passivo ambiental referente ao IMÓVEL, ou a atividades ali exercidas, bem como desconhecem que o IMÓVEL tenha abrigado qualquer atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado por materiais nocivos ou cuja presença possa constituir risco em seu uso por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública; c) não existe qualquer litígio judicial ou débito que possa atingir o IMÓVEL, tanto em relação às suas pessoas quanto aos proprietários ou possuidores anteriores do IMÓVEL, razão pela qual assumem diretamente a integral responsabilidade pela evicção de direito caso o presente

negócio seja afetado de qualquer forma.

1.4. Para conferir legitimidade, segurança e boa-fé à presente operação imobiliária e comprovação de que nada há de legal, contratual, processual ou materialmente impeça ou obstaculize a TERRENISTA de livremente dispor do IMÓVEL, a DESENVOLVEDORA realizará, no prazo a seguirajustado, detalhada auditoria jurídica nas certidões e documentos de regularidade do IMÓVEL, da TERRENISTA e dos seus antecessores, especialmente: (a) da TERRENISTA: se pessoa física, RG, CPF e certidão de casamento ou nascimento e, se pessoa jurídica, CNPJ, contrato social consolidado, última alteração contratual e certidão simplificada atualizada da Junta Comercial do Estado da sua sede, dos seus sócios: cópia do CPF, da cédula de identidade, certidão de casamento e/ou nascimento e comprovante de residência; certidão negativa de ações ou execuções (Justiça Federal); certidão negativa de ações ou execuções (Distribuidores da Justiça Estadual da Capital, da situação do imóvel e do seu domicílio); certidão negativa de protesto (Cartórios de Protesto de Títulos da Capital e da situação do imóvel); certidão negativa da dívida da União inscrita e de tributos federais (Procuradoria da Fazenda Nacional e Receita Federal); certidão negativa expedida pela Justiça do Trabalho (TST) e certidão de feitos ajuizados expedida pelo TRT da Região; certidão da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; (b) do IMÓVEL: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do IMÓVEL sem o lançamento de qualquer ônus ou pendências; certidões negativas de tributos incidentes sobre os IMÓVEL, expedida pelo INCRA e Receita Federal do Brasil; certidão negativa de declaração de interesse para fins de desapropriação Municipal, Estadual ou Federal; certidões negativas de passivo ou procedimentos urbanísticos e ambientais municipais, estaduais e federais (o "CHECKLIST").

1.4.1. O CHECKLIST não é exaustivo, de forma que, sempre que for necessária a complementação ou aprofundamento das pesquisas, será aditado para contemplar os documentos e/ou certidões que vierem a ser necessários. A realização de auditoria não isenta a TERRENISTA de quaisquer das responsabilidades contratuais ora pactuadas, especialmente porque expressamente declara responder pela evicção.

1.4.2. A TERRENISTA se obriga a fornecer, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da assinatura deste instrumento, os documentos, especialmente, cópia autenticada de: (a) se pessoa jurídica, cópia do contrato social consolidado, última alteração e certidão simplificada atualizada da Junta Comercial do Estado da sua sede; (b) se pessoa física, cédula de identidade, CPF/MF, certidão de nascimento ou de casamento e comprovante de residência.

1.4.3. Na hipótese de não apresentação pela TERRENISTA da documentação relacionada acima, ou caso seja identificada alguma restrição ou contingência que impeça a livre, regular e segura disposição do IMÓVEL, ou que afete a legalidade, segurança ou regularidade da negociação, a DESENVOLVEDORA poderá conceder prazo adicional para que a TERRENISTA regularize a situação.

1.4.4. Fica desde já estipulado que a existência de débitos sobre o IMÓVEL – exemplificativamente, mas não se limitando a, IPTU, ITR, Taxa dos Bombeiros, foro/ocupação ou demais débitos devidos ao SPU – que incidam até a data da imissão na posse do IMÓVEL pelo CONDOMÍNIO, serão de responsabilidade da TERRENISTA.

2. REGIME JURÍDICO

2.1. A TERRENISTA, em conjunto com a DESENVOLVEDORA, decidiram destinar o IMÓVEL à construção do EMPREENDIMENTO a ser composto por subcondomínio hoteleiro, em condomínio *pro diviso*, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em regime de incorporação a preço de custo (ou “condomínio fechado”).

2.2. Por força do regime eleito, fica deste já convencionado que: a) as unidades que caberão à TERRENISTA, por força desta PERMUTA, serão classificadas como “não custeadoras”, assim entendidas como aquelas que não serão obrigadas a realização de aportes ou despesas de qualquer natureza, devendo receber as suas unidades prontas e acabadas de acordo com o memorial descritivo, devidamente mobiliadas e com as taxas de franquia e capital de giro já quitados, devendo tais despesas serem custeadas integralmente pelos condôminos custeadores da obra; b) as receitas originadas das contribuições do custo de construção das unidades do EMPREENDIMENTO serão arrecadadas exclusivamente pelo CONDOMÍNIO e administradas de acordo com as disposições fixadas neste instrumento, no contrato de construção, nos contratos de inscrição de cada condômino custeador e nas deliberações das assembleias gerais de condôminos do condomínio especial de obra; c) a DESENVOLVEDORA receberá remuneração do CONDOMÍNIO, como contraprestação pela COORDENAÇÃO – assessoria, sem prejuízo dos valores cobrados a título de INSCRIÇÃO de cada condômino custeador, sempre respeitando o ORÇAMENTO GERAL, a ser aprovado em assembleia.

2.3. Fica desde já ajustado que, a fim de viabilizar a eficiente e segura atuação da DESENVOLVEDORA, desde a fase pré-operacional à fase de coordenação do condomínio especial de obra e até a entrega do EMPREENDIMENTO, constarão nos instrumentos contratuais celebrados com terceiros, especialmente com a CONSTRUTORA e CONDÔMINOS CUSTEADORES, as seguintes regras, que são convencionadas de forma irretroatável e irrevogável, a DESENVOLVEDORA, terá os poderes de: a) definir a CONSTRUTORA responsável pela obra; b) validar previamente do orçamento geral apresentado pela CONSTRUTORA; c) definir o cronograma físico-financeiro inicial da obra; d) validar previamente as propostas dos fornecedores de bens ou serviços do EMPREENDIMENTO; e) representar a TERRENISTA nas assembleias gerais de condôminos, visando preservar a segurança e eficiência do EMPREENDIMENTO e deste contrato, não podendo agir contrariamente ao que convencionado neste instrumento.

3. EMPREENDIMENTO

3.1. As PARTES, neste momento preliminar, ajustam que a DESENVOLVEDORA, observados os prazos e condições abaixo assinalados, desenvolverá um projeto observando as seguintes premissas básicas: a) será exclusivamente a composto por subcondomínio hoteleiro destinado; b) terá aproximadamente 100 (cem) unidades imobiliárias autônomas tipo quartos, integrantes do HOTEL (os “UNIDADES/QUARTOS”) compulsoriamente integrantes do *pool* hoteleiro; c) o projeto será desenvolvido para atender, além das posturas municipais, as especificações da rede hoteleira a ser escolhida pela DESENVOLVEDORA.

3.2. As PARTES, desde já, convencionam que o EMPREENDIMENTO somente será implementado caso ocorra o fechamento do grupo (inscrição de 70% das unidades custeadoras) no prazo abaixo convencionado.

3.3. Ajustam as PARTES que, independentemente de anuência da TERRENISTA, o projeto poderá sofrer alterações para atendimento de exigências municipais, ou demais órgãos públicos, incluindo eventuais ônus como “outorga onerosa”, bem como para atender necessidades de mercado, no entanto, fica desde já ajustado que não poderá haver qualquer redução no percentual de permuta abaixo definido.

4. PERMUTA

4.1. As PARTES, na forma do disposto no art. 487, do Código Civil, e para efeitos de fixação do preço do presente negócio, convencionam a celebração de PERMUTA FÍSICA (100%) – mediante o recebimento de **15 (quinze) unidades** integrantes do EMPREENDIMENTO – dos tipos UNIDADES/QUARTOS, a serem escolhidas em comum acordo entre as PARTES após os ESTUDOS TÉCNICOS e exercício desta OPÇÃO, que correspondam ao valor total de **R\$ 5.235.000,00 (cinco milhões e duzentos e trinta e cinco mil reais)**, devendo ser considerado para fins de composição da permuta o valor de mercado das unidades, conforme tabela de lançamento a ser apresentada pela DESENVOLVEDORA.

4.2. As UNIDADES que caberão à TERRENISTA, definidas de acordo com o previsto no item 4.1., serão entregues prontas, com o respectivo *habite-se*, sendo a TERRENISTA isenta de qualquer responsabilidade ou encargo financeiro relacionados ao custo de construção do EMPREENDIMENTO.

4.2.1. Caberão à TERRENISTA as despesas com a transmissão, registro e averbações das suas unidades perante o registro imobiliário.

4.3. A TERRENISTA fica impedida de comercializar as suas UNIDADES até que sejam comercializadas 100% (cem por cento) das unidades custeadoras do EMPREENDIMENTO (o “FECHAMENTO DO GRUPO”), sob pena de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do preço de tabela de comercialização das UNIDADES, por cada UNIDADE comercializada, sendo a multa exigível por meio de ação própria, casonã haja o pagamento espontâneo ou voluntário no prazo de 10 (dez) dias corridos após o recebimento de notificação extrajudicial.

4.4. Considerar-se-á integralmente quitado o preço decorrente deste negócio, nada mais sendo devido à TERRENISTA, seja a que título for, com a entrega das unidades, nas condições ajustadas neste instrumento.

4.5. Fica desde já convencionado que o termo de início dos prazos de garantia por vícios de construção e solidez da obra se dará na data da conclusão das obras, independente da expedição do *habite-se* da unidade.

4.6. Será de responsabilidade da Desenvolvedora, para futura deliberação do Condomínio:

4.6.1. Definição sobre a construtora responsável pela obra, a ser contratada diretamente pelo Condomínio;

4.6.2. Validação prévia do orçamento geral e orçamentos específicos, a serem aprovados na assembleia de instalação do Condomínio;

4.6.3. Validação prévia das propostas dos fornecedores de bens ou serviços do Empreendimento.

4.7. Ainda, será de exclusiva responsabilidade da Desenvolvedora, inclusive quanto à assunção dos custos atribuídos para cumprimento de tais obrigações:

4.7.1. Elaborar modelo econômico de viabilidade para a instalação do empreendimento hoteleiro;

4.7.2. Elaborar projeto arquitetônico preliminar do Empreendimento, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais;

4.7.3. Elaborar modelo econômico de viabilidade para o empreendimento em regime de Condomínio Fechado ou Incorporação a Preço de Custo;

4.7.4. Arregimentar grupo de condôminos que custeará a construção do Empreendimento;

4.7.5. Assessorar o desenvolvimento, execução e conclusão da construção do Empreendimento;

4.7.6. Assessorar os condôminos nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação da construtora responsável pela obra, dos fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora hoteleira;

4.7.7. Conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia.

4.8. É obrigação da Desenvolvedora manter a Permutante a salvo de quaisquer reclamações por conta da autoridade trabalhista, fiscal ou previdenciária por descumprimento da legislação em vigor, pelo não recolhimento e ou não pagamento de tributos e ou encargos devidos em decorrência da construção do Empreendimento.

5. ESCRITURA DEFINITIVA E POSSE

5.1. A DESENVOLVEDORA será imitada na posse do IMÓVEL no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da expedição da licença de construção da obra, podendo a imissão na posse ser antecipada, a critério exclusivo da DESENVOLVEDORA, bastando, neste caso, notificar a TERRENISTA com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias corridos da data da imissão antecipada.

5.1.1. A TERRENISTA deverá entregar o IMÓVEL objeto deste instrumento inteiramente desocupado de pessoas e de coisas.

5.1.2. Todos os débitos anteriores à imissão de posse do IMÓVEL serão da exclusiva responsabilidade da TERRENISTA, enquanto o CONDOMÍNIO responderá pelas despesas incidentes

a partir da imissão de posse.

5.2. Não obstante a imissão da posse, a TERRENISTA desde já permitem a entrada da DESENVOLVEDORA ou, de terceiros por ela indicados, no IMÓVEL com a finalidade da realização de pesquisa de solo e demais providências para a verificação da existência, ou não, de possível contaminação ambiental, mediante análise de solo, bem como para realização de levantamento planialtimétrico e/ou topográfico a fim de verificar a viabilidade da realização do EMPREENDIMENTO. Além disso, poderá a DESENVOLVEDORA, desde já, instalar no IMÓVEL banners, outdoors e/ou fachadas promocionais do EMPREENDIMENTO.

5.3. A escritura definitiva de permuta, salvo se exigido pelos órgãos registrais imobiliários, será lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da expedição da licença de construção.

5.4. A TERRENISTA, quando solicitado pela DESENVOLVEDORA, formalizarão na matrícula do IMÓVEL a constituição do condomínio especial de obra, em respeito a todas as disposições deste contrato.

5.5. Caso seja solicitado pela rede hoteleira contratada, será firmado um contrato de locação do IMÓVEL com a DESENVOLVEDORA, com eficácia restrita ao atendimento de exigências formais da rede hoteleira, não produzindo qualquer efeito entre as PARTES.

5.6. O Empreendimento será desenvolvido sob exclusiva e integral responsabilidade do CONDOMÍNIO, a ser instituído, não se enquadrando a PERMUTANTE, sob nenhuma hipótese, como co-empresendedora.

5.7. Será de responsabilidade da DESENVOLVEDORA toda e qualquer despesa referente à averbação da construção do Empreendimento na Matrícula dos Imóveis.

6. PRAZOS E CONSTRUÇÃO

6.1. A DESENVOLVEDORA observará os prazos seguintes:

a) 120 (cento e vinte) dias corridos, a contar desta data, para realização de AUDITORIA JURÍDICA e demais estudos de viabilidade de engenharia, arquitetura, mercadológica e financeira (ESTUDOS TÉCNICOS);

b) 60 (sessenta) dias corridos, a contar da conclusão da AUDITORIA e dos ESTUDOS TÉCNICOS, para protocolo do projeto arquitetônico na Prefeitura e demais órgãos licenciadores;

c) 60 (sessenta) dias corridos, a contar da aprovação e licenciamento completo do projeto para outorga da escritura definitiva de permuta;

d) 18 (dezoito) meses, a contar da outorga da escritura de permuta, providenciar o registro

do memorial de incorporação, se necessário, e a inscrição de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras da obra (FECHAMENTO DO GRUPO);

e) 42 (quarenta e dois) meses e mais 180 dias corridos de prorrogação automática (a “TOLERÂNCIA”), a contar da expedição da licença de construção pela Prefeitura, para construção do EMPREENDIMENTO.

6.2. O prazo de 120 (cento e vinte dias) para realização da AUDITORIA JURÍDICA e ESTUDOS TÉCNICOS (6.1., a) é, para todos os fins de direito, convencionado como período de OPÇÃO para realização do negócio, em favor da DESENVOLVEDORA, de forma que, até o final desse prazo, a TERRENISTA não poderá negociar o IMÓVEL com terceiros ou dar, eles mesmos, destinação diversa ao IMÓVEL.

6.3. Os prazos acima previstos serão prorrogados, em igual período pelo qual tenham sido suspensos ou não tenham corrido, por eventual atraso provocado por órgãos públicos ou pelo agente financeiro.

6.4. O prazo de conclusão das obras estabelecido acima será igualmente prorrogado, sem que incida sobre a TERRENISTA e a DESENVOLVEDORA qualquer penalidade, sanção ou multa, se houver motivo de força maior ou caso fortuito, dentre eles, de maneira somente enunciativa: (a) greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil; (b) suspensão ou falta de transporte; (c) falta de materiais ou mão-de-obra; (d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas consideradas pela DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA como importantes da obra; (e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução; (f) demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral; (g) demora de órgãos públicos na concessão do *habite-se*, por razões que independam da ação ou omissão da DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA; (h) falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis; (i) guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou qualquer tipo de calamidade pública, que impeça ou reduza o ritmo e andamento normal da obra; (j) indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço; (k) medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações da DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra; (l) pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços e/ou recessões econômicas.

7. NATUREZA JURÍDICA, CONDIÇÕES E RESOLUÇÃO

7.1. Este contrato preliminar, observadas as disposições especiais acima expostas, é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não comportando arrependimento de PARTE a PARTE, eis que os CONTRATANTES renunciam expressamente aos benefícios previstos no art. 420 do Código Civil.

7.2. Em que pese a irretratabilidade e irrevogabilidade, o contrato e o negócio estão sujeitos a

condições resolutivas expressas (as “CONDIÇÕES”), as quais, se implementadas de forma negativa, ensejarão o desfazimento do negócio, ocasião em que deverão ser aplicadas as consequências adiante convencionadas.

7.2.1. Sem prejuízo das situações excepcionais, extraordinárias e imprevisíveis que possam gerar a inviabilidade deste negócio e configurar hipótese de resolução justificada, as PARTES desde já convencionam que, implementadas negativamente as CONDIÇÕES abaixo descritas, este contrato poderá ser resolvido por iniciativa da DESENVOLVEDORA:

- a) A não promoção da baixa/cancelamento da penhora gravada sobre os IMÓVEIS, decorrente da execução fiscal tombada sob o nº 002182-92.2008.403.6002, em trâmite perante a 1ª Vara Federal do Mato Grosso do Sul por parte da TERRENISTA;
- b) A não transferência do imóvel para a titularidade da TERRENISTA;
- c) A não realização do remembramento dos imóveis descritos no item 1.1, e posterior desmembramento da área de 1.400,00m² (um mil e quatrocentos metros quadrados), conforme indicado no item 1.3 deste Contrato;
- d) Resultado negativo dos ESTUDOS TÉCNICOS de viabilidade jurídica, econômica, mercadológica, arquitetônica, engenharia, financeira ou outros que se revelem necessário à certificação da segurança do negócio;
- e) Contingências de natureza jurídica apuradas na AUDITORIA JURÍDICA;
- f) Não aprovação pela Prefeitura e/ou demais órgãos de licenciamento federal, estadual e/ou municipal do projeto arquitetônico; e
- g) Não seja fechado o grupo de condôminos, de acordo com os prazos e quantitativos acima definidos.

7.3. Na eventualidade de este negócio ser resolvido justificadamente, seja por caso fortuito ou força maior seja pelo implemento negativo das CONDIÇÕES e ESTUDOS TÉCNICOS, fica desde já ajustado que não haverá qualquer sanção, penalidade ou indenização, de parte a parte.

7.3.1. Por força das declarações contidas no item 1.2., fica ajustado entre as PARTES que eventual inconsistência de ordem jurídica, judicial ou extrajudicial, que venha a obstaculizar a realização deste negócio, configurará hipótese extraordinária de rescisão culposa, situação que, uma vez configurada, ensejará à TERRENISTA o dever de restituir à DESENVOLVEDORA todas as despesas realizadas derivadas deste negócio, especialmente mas não exclusivamente: a) valores antecipados para pagamento de débitos do IMÓVEL; b) tributos e demais débitos do IMÓVEL; c) despesas com projeto arquitetônico e taxas pagas ao poder público; d) despesas com realização dos ESTUDOS TÉCNICOS e honorários advocatícios.

8. MANDATO

8.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a TERRENISTA outorga à DESENVOLVEDORA, de forma irrevogável pelos prazos acima convencionados, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato consistente neste instrumento de procuração, com os poderes de representação abaixo indicados, admitido o substabelecimento: a) representá-los

perante a Prefeitura Municipal, suas repartições, além de quaisquer outros órgãos federais, estaduais e municipais, autarquias, concessionárias de serviços públicos, sociedade de economia mista, Junta Comercial do Estado da localização do IMÓVEL, para requerer tudo o que se fizer necessário à aprovação e/ou licenciamento dos projetos de construção, de toda e qualquer licença ambiental, autorização para corte, transplante, poda e retirada de árvores e outros espécimes vegetais, se for o caso; b) representá-los perante o Serviço de Registro de Imóveis competente e demais órgãos necessários para requerer, tudo o que se fizer necessário à aprovação dos projetos de construção, podendo providenciar e firmar requerimentos tendentes a efetuar desmembramento, desdobro, unificação, retificação de áreas, bem como todo e qualquer ato e procedimento necessário ao fiel cumprimento do presente instrumento; c) representá-los perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais, suas autarquias ou perante Empresas Públicas quaisquer, todos os órgãos cartorários, inclusive perante Concessionárias, podendo realizar quaisquer atos perante tais instituições, inclusive, mas não somente, solicitar informações sobre detalhamento de débitos, solicitar certidões, dentre outros; pagar tributos, na proporção de sua propriedade sobre o terreno, incidente sobre o IMÓVEL ou em nome dos Outorgantes que possam, ainda que indiretamente, obstar a comercialização do IMÓVEL referido, firmar requerimentos, representar e retirar documentos públicos ou particulares, estes últimos inclusive com força de publicoperante qualquer dos órgãos descritos no item "a"; liquidar dívidas quaisquer que incidam sobre o IMÓVEL, inclusive hipotecário, ou sobre os outorgantes; requerer se for o caso, aforamento de terreno de marinha, junto a Delegacia do Patrimônio da União - SPU, apresentando os documentos que se fizerem necessários; fazer requerimento de certidões quaisquer e ainda certidões de objeto e pé perante os órgão do Poder Judiciário seja no âmbito, estadual ou federal, referentes a processos nos quais figure a TERRENISTA (Outorgante) em qualquer dos polos da ação ou que se refiram, ainda que indiretamente, ao IMÓVEL; providenciar retificação de área, desmembramento ou remembramento do IMÓVEL, demolição de eventual benfeitoria existente no IMÓVEL, bem como providenciar a análise e aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da construção a ser edificada no local, junto aos órgãos competentes, cumprindo consignar expressamente que o mandato não abrange a finalidade de transferência do domínio.

8.2. Independentemente do mandato outorgado por este instrumento, a TERRENISTA compromete-se, desde já, a firmar quaisquer documentos que se façam necessários perante os órgãos mencionados nesta cláusula, bem como, se necessário, comprometem-se a formalizar, por escritura pública ou instrumento particular, referido mandato para a DESENVOLVEDORA ou por terceiro por ela indicado.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Este contrato, e os negócios nele abrigados, obrigam as PARTES, seus herdeiros ou seus sucessores, a qualquer título.

9.2. As PARTES elegem o foro da cidade de Cidade, Estado, como o único competente para dirimir dúvidas e processar as ações derivadas direta ou indiretamente deste contrato e dos negócios dele constante, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais especial ou

privilegiado que seja ou que venha a ser, independente do domicílio atual ou futuro das mesmas PARTES.

9.3. As PARTES se comprometem a manter confidenciais a assinatura, o objeto e as demais disposições constantes deste contrato, bem como todas as informações de titularidade da outra PARTE a que venham a ter acesso, especialmente em decorrência deste negócio jurídico. Cada uma das PARTES compromete-se ainda a advertir seus empregados sob o dever de confidencialidade ora estabelecido entre as PARTES, assumindo, desde já, responsabilidade solidária pela violação do dever de sigilo por qualquer de seus prepostos e empregados.

9.3.1. Não será considerada violação aos termos desta Cláusula a informação prestada em razão de requerimento judicial ou a autoridade competente, sendo certo que, nestes casos, as PARTES envidarão seus melhores esforços para que a informação que deva ser prestada a tais autoridades públicas seja mantida e tratada com a devida confidencialidade.

9.3.2. O dever de confidencialidade previsto nesta cláusula permanecerá válido por até 02 (dois) anos da data de assinatura deste instrumento de contrato, caso a operação não seja implementada dentro do prazo de opção convencionado neste instrumento.

9.3.3. O descumprimento desta cláusula de sigilo acarretará ao infrator multa equivalente a 05% (cinco por cento) do VGV do EMPREENDIMENTO.

9.3.4. As PARTES, bem como seus respectivos representantes: (i) cumprem com todas as leis que lhe são aplicáveis, incluindo toda e qualquer lei relativa à coibição de atos de corrupção, suborno e lavagem de dinheiro, com destaque para Lei Federal 12.846, de 1º de agosto de 2013, Lei Federal 9.613, de 3 de março de 1998 e Decreto-Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940; (ii) não autorizaram, ofertaram, prometeram ou realizaram o pagamento ou cessão, direta ou indiretamente, de qualquer bem, valor ou qualquer forma de vantagem indevida a agente público ou pessoa a ele relacionada. Adicionalmente, declaram que cumprem com todos os requisitos legais e limites referentes às contribuições eleitorais, como determinado na Lei Federal 9.504, de 30 de setembro de 1997, e demais leis aplicáveis.

9.4. A omissão ou tolerância por qualquer das PARTES em exigir o estrito cumprimento dos termos ou condições presentes neste instrumento, não constituirá novação ou renúncia dos direitos aqui estabelecidos, que poderão ser exercidos plena e integralmente a qualquer tempo.

9.5. O presente contrato somente poderá ser modificado, aditado ou alterado por escrito e mediante assinatura dos representantes legais das PARTES.

9.6. Qualquer notificação ou solicitação entre as PARTES deverá ser feita por escrito e enviada aos endereços especificados abaixo, ou a qualquer outro endereço que possa vir a ser posteriormente indicado por qualquer uma das PARTES. As notificações ou solicitações feitas de acordo com os dispositivos do presente instrumento serão consideradas como efetuadas assim que recebidas pela outra PARTE nos endereços acima indicados.

9.7. Com a assinatura deste instrumento, ficam sem efeitos eventuais negócios e tratativas anteriores, de forma que, em qualquer hipótese prevalecerão as convenções constantes deste contrato.

- IV -

ENCERRAMENTO, LOCAL, DATA E ASSINATURAS

As PARTES reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

Estando justos e contratados, firmam este contrato, em duas vias, juntamente com 2(duas) testemunhas, para a produção dos seus jurídicos e legais efeitos.

Cidade / Estado, [data da certidão de assinatura eletrônica].

TERRENISTA:

LMA IMCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF nº 54.881.696/0001-31)
LUCIANO PEDROSO MARIANO (e-mail: luciano@skoldourados.com.br)

LMA IMCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA(CNPJ/MF nº 54.881.696/0001-31)
MARCELO PEDROSO MARIANO (e-mail: marcelo@skoldourados.com.br)

DESENVOLVEDORA:

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 44.548.077/0001-76)
THALITA RODRIGUES CARVALHO VITOR DE SOUZA (e-mail: grupoatta@pm.me)

CONTRATO DE FRANQUIA IBIS IBIS DOURADOS

Por este Contrato de Franquia Ibis ("Contrato"), as partes abaixo identificadas ("Partes"),

De um lado, a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, sediada na cidade de São Paulo (SP), na Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7815 – Torre 2 – 9º e 10º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **FRANQUEADORA**;

De outro lado, o **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, sediado na Av Segismundo Pereira, 1700, apt 1, Santa Mônica, Uberlândia – MG, CEP 38408170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.548.077/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada "**FRANQUEADA**";

Considerando que:

- I - a **FRANQUEADORA** é empresa do ramo hoteleiro, possuindo notória especialização e *know how* na área de implantação e operação de hotéis de diversas categorias, que operam sob diferentes bandeiras/marcas, do Grupo Accor, tais como **Raffles, Fairmont, Sofitel, Orient Express, The House of Originals, Delano, SLS, SO, Banyan Tree, Rixos, Pullman, Swissôtel, Mövenpick, Grand Mercure, Mantis, Mgallery, 21C, Mondrian, 25hours, Hyde, Angsana, Novotel, Mercure, Mama Shelter, Tribe, Jo&Joe, Ibis, Ibis Styles, Ibis budget, Greet e Adagio**;
- II - a **FRANQUEADORA**, como resultado de dispêndio de tempo, habilidades, esforços e recursos, desenvolveu, ao longo do tempo, um conceito e um sistema próprio de implantação, operação e divulgação de seus hotéis **IBIS**, delineando assim o que se convencionou denominar de "**Sistema IBIS**";
- III - a **FRANQUEADORA**, pelo sucesso que obteve com a uniformidade e o alto padrão de qualidade de seus hotéis, criou reputação, demanda e clientela significativas;
- IV - a marca **IBIS** é utilizada para nomear hotéis de categoria econômica operados pela **FRANQUEADORA**, dentro de rigorosa padronização, que permite criar identidade de rede frente ao mercado;
- V - a **FRANQUEADORA** é detentora do registro da marca **IBIS**, registrada perante o Instituto Nacional de Propriedade Intelectual (INPI) sob o nº 818745029 e 830949232, na apresentação Mista, classe 38:50, e na apresentação nominativa, classe NCL(9) 43,

respectivamente;

- VI - a **FRANQUEADORA** deseja promover a exploração do **Sistema IBIS** no Brasil por meio de terceiros, utilizando-se de franquias contratadas pela **FRANQUEADORA** e, para tanto, distribuiu a respectiva Circular de Oferta e Franquia **IBIS** (“COF”);
- VII - a **FRANQUEADA** teve acesso ao material explicativo da franquia **IBIS** previamente à assinatura do presente Contrato, tendo recebido a COF com a cópia da minuta do Contrato de Franquia e seus anexos, assim como demais documentos obrigatórios, nas circunstâncias exigidas pela Lei Federal nº 13.966/2019, ou seja, mais de 10 (dez) dias antes de ter pago qualquer importância em dinheiro à **FRANQUEADORA** ou assinado qualquer contrato com a mesma; e
- VIII - a **FRANQUEADA** está ciente e de acordo com todas as oportunidades e os riscos do próprio do negócio e de que a sua permanência no **Sistema IBIS** depende de sua observância aos padrões e regras deste, não tendo a **FRANQUEADA** ou seus sócios recebido da **FRANQUEADORA** qualquer garantia de rentabilidade ou de margem de lucro do negócio, até mesmo porque têm conhecimento de que os resultados futuros a serem obtidos serão diretamente decorrentes do seu desempenho enquanto empresa **FRANQUEADA** da rede, bem como de condições econômicas vigentes à época e, por certo, do mercado consumidor.
- IX - a **FRANQUEADA** examinou, na sua inteireza e com a devida atenção, todos os termos e condições constantes deste Contrato e da COF, tendo tomado a sua decisão de celebrar o presente Contrato conhecendo todos os riscos envolvidos na operação de franquia ora contratada, bem como as particularidades do mercado de franquias e do mercado hoteleiro no Brasil;
- X - as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- XI - este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos; e
- XII - a **FRANQUEADA** procedeu a Estudo de Viabilidade e de Mercado para implantação de uma franquia de hotel **IBIS**, de 100 (cem) apartamentos, na cidade de Dourados, Estado de/o Mato Grosso do Sul, Estudo esse que atestou haver potencial de mercado para tanto na referida localidade.

Resolvem firmar o presente Contrato de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
CONCESSÃO DA FRANQUIA E DO TERRITÓRIO

- 1** O presente Contrato tem por objeto a outorga, nos termos e segundo as condições nele previstas, do direito a uma franquia **IBIS** à **FRANQUEADA**, o que implica na concessão pela **FRANQUEADORA**:
- a) do direito não exclusivo de operar, por sua conta e risco, um hotel **IBIS**, localizado na Cidade de(o/a) Dourados, Estado de(o/a) Mato Grosso do Sul, na Avenida Marcelino Pires, de 100 (cem) apartamentos e respectivas áreas comuns, doravante designado “HOTEL”, em total conformidade com o **Sistema IBIS** (em relação ao qual a **FRANQUEADA** declara ter pleno conhecimento), enquanto vigente o presente Contrato;
 - b) do direito de utilizar a marca **IBIS** para designar tal HOTEL, bem como para distinguir seu negócio no mercado;
 - c) do direito de acesso pleno ao **Sistema IBIS** e a todas as ferramentas necessárias à sua perfeita aplicação, mediante o pagamento dos valores fixados ou mencionados neste Contrato.
- 1.1.** Como condição essencial da concessão do direito de franquia **IBIS** e sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, nos documentos que o integram e na lei a ele aplicável, a **FRANQUEADA** compromete-se, cumulativamente, a:
- a) construir e instalar, às suas exclusivas expensas, o HOTEL, no prazo máximo de 30 (trinta) meses contados da data de assinatura do presente instrumento, sendo 06 (seis) meses para início das obras, 24 (vinte e quatro) meses para construção. A construção/instalação deverá ser feita de acordo com os Projetos que serão elaborados pelos projetistas, homologados pela **FRANQUEADORA** (Anexo VIII), contratados pela **FRANQUEADA** às suas expensas, e em conformidade com as orientações da Assessoria Técnica Hoteleira da **FRANQUEADORA** e, ainda, obter um laudo (denominado “Laudo de Conformidade Técnica e Documental”) lavrado por uma das empresas especializadas e certificadoras, constante do rol de prestadores de serviço homologados pela **FRANQUEADORA** para tal finalidade, mas contratada às exclusivas expensas da **FRANQUEADA**, laudo este que atestará se o HOTEL está apto ou não a iniciar suas atividades operacionais dentro dos padrões do **Sistema IBIS**;
 - b) operar ininterruptamente o HOTEL, isto é, a **FRANQUEADA** deverá operar o HOTEL nos padrões da Marca durante os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias do ano, 24 (vinte e quatro)

horas por dia, em seu próprio nome e por sua própria conta e risco, como operador independente e distinto da **FRANQUEADORA**, durante toda a vigência do presente Contrato, mediante a adoção plena e exclusiva do **Sistema IBIS**, disponibilizando ao mercado somente os serviços autorizados pela **FRANQUEADORA**, em função das características e demanda de sua localidade, sempre com estrita observação de todos os termos e condições constantes deste Contrato, dos documentos que dele fazem parte e da lei a ele aplicável;

- c) pagar à **FRANQUEADORA** a Taxa de Adesão, os Royalties e todas as demais quantias, taxas e despesas previstas neste Contrato e/ou nos documentos que o integram.

- 1.2. **Território Exclusivo:** O Território Exclusivo para a atuação da **FRANQUEADA**, exclusivamente como **FRANQUEADA** em novo empreendimento do Sistema IBIS, é o descrito no Anexo I deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

SISTEMA IBIS

- 2 O **Sistema IBIS** é composto e caracterizado pela utilização conjunta das ferramentas adiante especificadas, as quais a **FRANQUEADA** compromete-se, desde logo, a adotar integralmente no HOTEL:

- a) **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda:** a **FRANQUEADA** deverá contratar/adquirir o *software* de gestão operacional, assim como o equipamento e o *software* de ponto de venda para bar, restaurante e outros serviços similares, determinados pela **FRANQUEADORA** em seus Manuais, com seus respectivos treinamentos, os quais permitirão a integração do HOTEL com o núcleo de Serviço de Distribuição e Reservas da **FRANQUEADORA**, tornando seu uso indispensável.

A **FRANQUEADORA** reserva-se o direito de indicar, por meio de atualização de seus Manuais, novos sistemas de gestão operacional e/ou sistemas e equipamentos de ponto de venda, desenvolvidos por outro fornecedor, sendo certo que, caso isto aconteça, a **FRANQUEADA** deverá migrar para o novo sistema na forma e nos prazos estabelecidos, formalmente, pela **FRANQUEADORA**. A adesão ao Sistema de Gestão de *Front Office* e Equipamentos de Ponto de Venda é obrigatória e será exigida de todos os franqueados **IBIS** como condição essencial do negócio.

- b) **Serviço de Distribuição e Reservas Accor:** a **FRANQUEADORA** disponibiliza para todos os seus hotéis, sejam eles próprios, administrados, arrendados ou franqueados, um núcleo de canais de reservas eletrônicas e de Centrais de Reservas operados pela *Accor Reservation Services*, no Brasil e no mundo, por meio de um sistema de reservas denominado *Travel Accor Reservation System On Line (TARS ON LINE)*, interligado aos *Global Distribution Systems* -

GDS, Internet Distribution Systems (IDS) (sites próprios da **FRANQUEADORA** e de parceiros) entre outros, o qual permite a atualização das informações do HOTEL (descritivos comerciais, disponibilidades, tarifas) em todos os canais eletrônicos de reserva conectados a este sistema e que atende e encaminha clientes para todos os hotéis do Grupo Accor, inclusive os hotéis **IBIS**. A adesão ao Serviço de Distribuição e Reservas é obrigatória e será exigida de todos os franqueados **IBIS** como condição essencial da contratação.

- c) **Rede Privada de Telecomunicações**: é uma rede desenvolvida pelo Grupo Accor para os empreendimentos hoteleiros operados sob suas marcas em todo o mundo, destinada a integrar os sistemas utilizados pelos hotéis ao Serviço de Distribuição e Reservas Accor. As características da Rede Privada de Telecomunicações estão estabelecidas nos Manuais e sua utilização pela **FRANQUEADA** é obrigatória, pois é um pré-requisito para a utilização das ferramentas que constituem o padrão mundial do Grupo Accor.
- d) **Infraestrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação**: trata-se de um conjunto compartilhado de elementos estruturais tecnológicos, o qual é disponibilizado pela **FRANQUEADORA** aos hotéis operados sob suas marcas, viabilizando o acesso destes aos serviços de correio eletrônico, autenticação, controle de acesso, intranet e atualizações automáticas de segurança da informação (como, por exemplo, licenças associadas ao e-mail corporativo Accor, Teams, Digital Workspace). A aquisição e utilização, pela **FRANQUEADA**, da Infraestrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação é obrigatória, considerando que é o canal de comunicação oficial do Grupo Accor, pois constitui o padrão global do Grupo Accor. A **FRANQUEADORA** analisará os custos associados à Infraestrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação, quando aplicável..
- e) **Sistema de Pesquisa de Satisfação de Cliente *On-Line***: é a ferramenta de pesquisa global estabelecida nos Manuais e adotada pelos hotéis do Grupo Accor para conhecer e quantificar o grau de satisfação dos clientes dos hotéis em relação aos seus serviços. Através desta ferramenta a **FRANQUEADA** poderá conhecer a expectativa de seus clientes em relação aos seus serviços, avaliando os pontos positivos e negativos de sua operação para poder melhorá-la. O seu uso é indispensável e, por isso, a **FRANQUEADA** deverá adotar o Sistema De Pesquisa de Satisfação de Cliente *On-Line*.
- f) **Serviços de Customer Care**: são os serviços desenvolvidos para o atendimento de reclamações provenientes de clientes e parceiros da **FRANQUEADORA** feitos através de telefonemas, correio eletrônico (email), redes sociais e sites especializados como, por exemplo, o “Reclame Aqui”. Não estão compreendidos neste atendimento nada que se relacione com aspectos jurídicos. A utilização dos serviços de customer care é obrigatória e deverão ser arcadas pela **FRANQUEADA**, pois são partes das ferramentas que constituem o padrão da **FRANQUEADORA** no Brasil e/ou no mundo. Nesta data referidos custos são de R\$57,00

(cinquenta e sete reais) por reclamação que a **FRANQUEADA** venha a sofrer, acrescido de eventuais taxas incidentes, sendo que tais valores serão reajustados pela **FRANQUEADORA**, anualmente.

- g) **Sistema de Internet para o Hóspede**: consiste em solução de *hardware*, *software* e serviços padronizados, de modo a viabilizar o acesso dos clientes à Internet, de forma segura e que atenda os padrões da marca **IBIS** e do Grupo Accor. A ferramenta em questão poderá ser desenvolvida diretamente pelo Grupo Accor, ou contratada, às expensas da **FRANQUEADA**, junto a fornecedor homologado pela **FRANQUEADORA**.

2.1 A **FRANQUEADORA** sugere, por meio de seus Manuais e treinamentos, a utilização pela **FRANQUEADA** de um “Sistema de Gestão de *Back Office*” que a auxilie na gestão administrativo-financeira do HOTEL e lhe permita a extração de relatórios de performance do negócio, bem como seu acompanhamento financeiro.

2.2 Visando garantir os padrões da marca **IBIS**, é obrigatória a contratação de projetistas homologados para os projetos de decoração, cozinha, luminotécnico e comunicação visual do HOTEL, sendo recomendável que todos os demais projetos do HOTEL sejam desenvolvidos por esses projetistas homologados pela **FRANQUEADORA**. À **FRANQUEADA** deverá cumprir todas as orientações da Assessoria Técnica Hoteleira prestadas pela **FRANQUEADORA** e contratar, dentre as empresas indicadas pela **FRANQUEADORA**, consultoria técnica para acompanhamento e validação dos projetos técnicos complementares do HOTEL, conforme os termos previstos neste Contrato.

2.2.1 Para estar de acordo com os padrões internacionalmente adotados pelo **Sistema IBIS**, a **FRANQUEADORA** prestará os serviços de Assessoria Técnica Hoteleira, tais como:

- a) apresentação do produto **IBIS** e informação sobre os padrões a ele correlatos;
- b) fornecimento da relação completa dos equipamentos operacionais, tais como, mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração e alfaías em geral, ativos de informática incluindo *hardwares*, *softwares* e licenças, enfim, todos os bens móveis necessários à operação do HOTEL. Esta relação será entregue pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA** no prazo estabelecido no cronograma anexo a este Contrato (Anexo IX). Caso a **FRANQUEADA** descumpra o prazo previsto no item 1.1, alínea “a” da cláusula primeira deste Contrato, ela estará obrigada a adotar para o HOTEL todas as atualizações que a **FRANQUEADORA** tenha, eventualmente, implementado na referida relação dos equipamentos operacionais;
- c) fornecimento da relação completa dos materiais operacionais, tais como, roupas de cama, mesa e banho, uniformes, louças e semelhantes, ferramentas, e, enfim, todos os utensílios necessários

à operação do HOTEL. Esta relação será entregue pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA** no prazo estabelecido no cronograma anexo a este Contrato (Anexo IX). Caso a **FRANQUEADA** descumpra o prazo previsto no item 1.1, alínea “a” da cláusula primeira deste Contrato, ela estará obrigada a adotar para o HOTEL todas as atualizações que a **FRANQUEADORA** tenha, eventualmente, implementado na referida relação dos materiais operacionais;

- d) entrega da relação completa de fornecedores homologados para aquisição dos itens relacionados nas alíneas “b” e “c” acima;
- e) apresentação do cronograma de trabalho referente à assessoria técnica hoteleira, conforme descrito no Anexo IX deste Contrato;
- f) disponibilização de acesso à Organização de Compras Compartilhadas da **FRANQUEADORA**, para a compra dos materiais e equipamentos operacionais, beneficiando-se das vantagens decorrentes das negociações corporativas.

2.2.2 A Assessoria Técnica Hoteleira consistirá no assessoramento do planejamento do HOTEL, no momento de elaboração de seus projetos, visando à conformidade com os padrões da marca de forma a adequá-lo ao **Sistema IBIS**, permitindo, assim, o uso da marca.

2.2.2.1 Para tanto, a Área Técnica da **FRANQUEADORA** fará, durante os trabalhos de construção do HOTEL, visitas à obra, conforme definidas no cronograma anexo a este Contrato (Anexo IX), para aferição de conformidade com o produto **IBIS**. A Assessoria Técnica Hoteleira não compreenderá, em hipótese alguma, o gerenciamento das obras, o qual é de exclusiva responsabilidade da **FRANQUEADA**. Os custos e as despesas dessas visitas (locomoção, hospedagem e alimentação) deverão ser suportados pela **FRANQUEADA**.

2.2.2.2 Havendo a necessidade e/ou a solicitação expressa da **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA**, de que esta realize visitas técnicas adicionais, além daquelas previstas no respectivo cronograma anexo a este instrumento (Anexo IX), a **FRANQUEADORA** cobrará da **FRANQUEADA** honorários pelas visitas adicionais. O valor dos honorários da **FRANQUEADORA** será o vigente à época da realização da visita adicional.

2.2.3 Será de exclusiva responsabilidade da **FRANQUEADA** o custeio das taxas, custas, despesas e dos emolumentos direta ou indiretamente necessários para a aprovação dos projetos do HOTEL na Prefeitura, no Corpo de Bombeiros e nos demais órgãos competentes locais, bem como, a providência de obtenção e manutenção de todos os alvarás e licenças necessários à regular construção e operação do HOTEL.

2.2.4 A **FRANQUEADA** será responsável pela contratação de projetistas e da consultoria técnica para

acompanhamento e validação dos projetos técnicos complementares do HOTEL, conforme constantes do rol de fornecedores homologados pela **FRANQUEADORA**, bem como da construtora e da gerenciadora da obra, sempre arcando, exclusivamente, com os custos e as despesas daí decorrentes.

2.2.5 A **FRANQUEADA** deverá apresentar à **FRANQUEADORA**, mensalmente, relatório de acompanhamento progressivo do desenvolvimento, implantação, construção e montagem hoteleira do HOTEL, conforme o modelo padrão estabelecido e atualizado, de tempos em tempos, pela **FRANQUEADORA**.

2.2.6 Na hipótese de vir a ser realizada, na vigência do presente Contrato, reforma e/ou renovação do HOTEL, com a finalidade de manter o HOTEL atualizado e adequado aos padrões da marca **IBIS**, a **FRANQUEADA** se obriga a contratar novamente, pelos valores praticados no momento da nova contratação, a assessoria técnica e de implantação da **FRANQUEADORA**, nos moldes do disposto no item 2.2 e seus subitens. A **FRANQUEADA** custeará integralmente tais valores, os quais serão pagos diretamente por ela à **FRANQUEADORA**.

2.3 O HOTEL deverá iniciar suas atividades operacionais em até 33 (trinta e três) meses contados da data de assinatura do presente instrumento, sendo 06 (seis) meses para início das obras, 24 (vinte e quatro) meses para construção e 03 (três) meses referentes ao período de pré operação, sob pena incorrer na obrigação de pagamento de multa mensal no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da Taxa de Adesão prevista na cláusula oitava, sem prejuízo de a **FRANQUEADORA**, a seu exclusivo critério, adicionalmente optar pela rescisão deste Contrato, sendo certo que sua inauguração e o conseqüente início de sua operação estarão condicionados, cumulativamente, a:

- a) obtenção pela **FRANQUEADA**, ao final da obra do HOTEL, de um Laudo de Conformidade Técnica e Documental, lavrado por uma das empresas especializadas e certificadoras homologadas pela **FRANQUEADORA** e contratada às exclusivas expensas da **FRANQUEADA**, para que seja atestado se o HOTEL está apto ou não a iniciar suas atividades com a marca **IBIS**;
- b) obtenção, pela **FRANQUEADA**, de todos os alvarás e licenças exigidos pelos órgãos públicos competentes para a regular operação do HOTEL, inclusive o HABITE-SE;
- c) autorização formal da **FRANQUEADORA** (Anexo VII), que somente poderá negá-la em qualquer um dos seguintes casos: **(i)** de as licenças e alvarás mencionados na alínea “b” acima não serem obtidos; **(ii)** de o laudo mencionado na alínea “a” acima não ser favorável à abertura do HOTEL ao público por qualquer desconformidade, inobservância, inadimplemento ou inconsistência; ou, ainda, **(iii)** de os projetos do HOTEL não terem sido executados à risca, conforme elaborados pelos projetistas homologados pela **FRANQUEADORA** e em conformidade com as orientações

da Área de Assessoria Técnica Hoteleira da **FRANQUEADORA**;

Conseqüentemente, a autorização formal descrita no Anexo VII será emitida quando, cumulativamente: (i) o HOTEL estiver pronto para prestar serviços aos hóspedes de acordo com os padrões da Marca; (ii) o Gerente do HOTEL for nomeado de acordo com o procedimento previsto na cláusula 2.5.1 abaixo; e os colaboradores do HOTEL estiverem devidamente treinados para garantir que o HOTEL possa ser operado de acordo com os padrões da Marca

d) contratação de seguros, pela **FRANQUEADA**, conforme previsto na cláusula dezenove.

e) Cumprimento, pela **FRANQUEADA**, dos pagamentos regulados neste instrumento, seus anexos e documentos vinculados.

Parágrafo Primeiro. A **FRANQUEADORA** não tem qualquer responsabilidade pela obtenção, junto aos órgãos competentes, dos alvarás, autorizações e licenças necessárias à abertura do HOTEL e à sua regular operação. Fica expressamente pactuado entre as Partes que tal obrigação é de responsabilidade única e exclusiva da **FRANQUEADA**.

Parágrafo Segundo. Caso as atividades hoteleiras do HOTEL sejam iniciadas em desconformidade e/ou com inobservância de qualquer dos itens acima mencionados, a **FRANQUEADA** pagará multa não compensatória à **FRANQUEADORA** no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) em função da abertura irregular do HOTEL, além de multa diária no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) enquanto o HOTEL permanecer aberto sem a respectiva autorização, tudo isso sem prejuízo de o direito da **FRANQUEADORA** adotar todas as medidas legais cabíveis para sanar este descumprimento contratual, inclusive ação de obrigação de não fazer.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de descumprimento do prazo previsto no item 2.3 acima, a **FRANQUEADA** se obriga a providenciar a atualização dos projetos do HOTEL, em conformidade com as atualizações que os padrões do produto **IBIS**, eventualmente, tenham sofrido desde a assinatura deste Contrato. A **FRANQUEADA** arcará não só com as despesas necessárias para a referida atualização dos projetos, mas também com todos os custos necessários à execução e/ou adequações decorrentes dos novos projetos, seja junto aos fornecedores homologados, seja perante a **FRANQUEADORA**, incluindo, mas sem se limitar, a nova assessoria técnica hoteleira a ser prestada por esta.

2.4 Operador: a **FRANQUEADA** será representada pelo Operador Hilson de Brito Macedo Neto, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4797583 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.715.774-69, domiciliado na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 2589 Sala 703, Boa Viagem, Recife – PE, que assumirá a responsabilidade integral pela administração do dia a dia da operação do HOTEL, bem como pelos contatos com a **FRANQUEADORA**, uma vez que o processo de seleção da **FRANQUEADA** para a concessão

da franquia foi centrado em seu perfil. É essencial, pois, que o candidato a Operador seja sempre submetido à apreciação, prévia e expressa, da **FRANQUEADORA** e, após contratado pela **FRANQUEADA**, seja submetido ao treinamento a ser ministrado pela **FRANQUEADORA**, juntamente com o Gerente Geral do HOTEL, às expensas da **FRANQUEADA**. O Operador deverá celebrar com a **FRANQUEADA** “Contrato de Confidencialidade”, nos moldes do Anexo II-A, pelo qual se comprometerá a manter absoluto sigilo sobre todas as informações a que tiver acesso em relação ao **Sistema IBIS**. Na ausência do Gerente Geral do HOTEL, por qualquer que seja o motivo, o Operador deverá assumir a função até que o Gerente Geral volte a ocupar seu cargo ou outro profissional seja contratado, pela **FRANQUEADA**, para assumir a função de Gerente Geral do HOTEL. Todas as previsões relativas ao Operador deverão ser observadas durante toda a vigência deste Contrato, inclusive e especialmente, no caso de substituição do profissional que ocupa tal função.

2.5 Gerente Geral: a **FRANQUEADA** deverá contratar um Gerente Geral para o HOTEL, celebrando com o mesmo “Contrato de Confidencialidade”, nos moldes do Anexo II-B, obtendo do Gerente Geral o compromisso formal de manutenção de absoluto sigilo sobre todas as informações a que tiver acesso em função do gerenciamento do HOTEL. A **FRANQUEADA** indicará uma lista de candidatos a Gerente Geral, que será submetido a análise de perfil, prévia e expressa, por uma das empresas de recursos humanos homologada pela **FRANQUEADORA** e contratada pela **FRANQUEADA**, às suas expensas. Caso o candidato seja aprovado pela empresa homologada, este será contratado pela **FRANQUEADA** e submetido à avaliação em treinamento a ser ministrado pela **FRANQUEADORA**. Na hipótese de o desempenho do candidato, encaminhado pela **FRANQUEADA** para o treinamento acima apontado, vir a ser insatisfatório, a **FRANQUEADA** deverá encaminhar outro candidato para análise de perfil pela empresa de recursos humanos acima mencionada, às suas expensas, e, posteriormente, ao referido treinamento. O candidato que obtiver desempenho satisfatório no treinamento, poderá ser designado, pela **FRANQUEADA**, para ocupar o cargo de Gerente Geral do HOTEL, devendo, de qualquer forma, receber todos os demais treinamentos indicados pela **FRANQUEADORA**, às expensas da **FRANQUEADA**. Todas as previsões relativas ao Gerente Geral do HOTEL deverão ser observadas durante toda a vigência deste Contrato, inclusive e especialmente, no caso de substituição do profissional que ocupa tal função.

2.5.1 A **FRANQUEADA** compromete-se a não engajar em sua equipe, como autônomo, prestador de serviço, colaborador ou funcionário, nenhum profissional que tenha exercido a função de Gerente Geral e/ou de Assistente de Gerente em qualquer outro HOTEL da marca **IBIS** e que tenha pedido demissão nos 12 (doze) meses anteriores à nova contratação, salvo se obtiver expressa autorização da **FRANQUEADORA**.

2.6 Certificado de Adesão ao Sistema IBIS: a **FRANQUEADORA** entrega à **FRANQUEADA**, neste ato, Certificado de Adesão ao **Sistema IBIS** (Anexo III) que atesta, formalmente, sua condição

de **FRANQUEADA** do **Sistema IBIS** de hotéis. Tal documento deverá ser utilizado sempre que a **FRANQUEADA** precisar comprovar sua condição de **FRANQUEADA**, com a finalidade de não tornar público este Contrato. Tal Certificado deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos da localidade do HOTEL, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados de sua expedição pela **FRANQUEADORA**. Tal registro deverá ser efetuado pela **FRANQUEADA**, às suas expensas, e apresentado à **FRANQUEADORA** assim que realizado.

2.7 Lei vigente e tributos: A **FRANQUEADA** deverá operar o HOTEL em consonância com os dispositivos legais aplicáveis a seu ramo de atividade, comprometendo-se, cumulativamente, a:

- a) recolher todos os tributos daí decorrentes e de qualquer forma incidentes sobre as suas atividades;
- b) obter e manter atualizadas todas as licenças necessárias ao regular funcionamento do HOTEL;
- c) respeitar os direitos trabalhistas de seus empregados, pagando salários e encargos dentro dos prazos legais;
- d) observar o disposto no Estatuto da Criança e do Adolescente, especialmente no tocante à hospedagem e ingresso de menores nas dependências do HOTEL;
- e) zelar e garantir a segurança da informação, inclusive no tocante aos dados de cartões de crédito e de débito dos clientes, respondendo integral e exclusivamente por quaisquer prejuízos decorrentes de fraudes ocorridas em meios de pagamento eletrônicos, isentando a **FRANQUEADORA** de qualquer responsabilidade a tal título;
- f) observar todas as demais disposições legais inerentes às suas atividades.

2.7.1 A **FRANQUEADORA** não se propõe a fiscalizar o cumprimento do disposto no item 2.7, supra por parte da **FRANQUEADA** e, portanto, não se responsabiliza, a qualquer tempo, por qualquer tipo de descumprimento de lei pela mesma praticado. A finalidade única das visitas de Controle de Qualidade Operacional a serem efetuadas pela **FRANQUEADORA**, conforme estabelecido no item 6.1 da cláusula sexta, é a de certificar-se de que o **Sistema IBIS** está sendo respeitado integralmente pela **FRANQUEADA** e de que os valores pela mesma devidos, em decorrência do presente Contrato, estão sendo corretamente quitados.

2.8 Manutenção, Reposição e Modernização da Unidade: diante do extenso prazo de vigência do presente Contrato, a **FRANQUEADA** assume o compromisso de investir, periodicamente, na manutenção, reposição, atualização tecnológica nos sistemas de informação e modernização do prédio do HOTEL, de sua infraestrutura, equipamentos e materiais operacionais que se fizerem

necessários à manutenção da boa operação do **Sistema IBIS**, de forma a assegurar, permanentemente, a estrita observância dos padrões de qualidade e a padronização da marca, preservando-a de desgaste junto ao público consumidor.

2.9 Organização de Compras Compartilhadas: a **FRANQUEADORA** poderá colocar à disposição da **FRANQUEADA** o acesso à sua Organização de Compras Compartilhadas, que é o sistema centralizado de compras desenvolvido pelo Grupo Accor, que tem por objetivo otimizar a economia gerada em função do volume de compras efetuadas pelos hotéis operados sob suas marcas, disponibilizando, ainda, ferramentas de *e-commerce*, equipe de comunicação, informativos de compras, dentre outras facilidades e benefícios.

2.10 Fornecedores e Produtos Homologados: a **FRANQUEADORA** desenvolveu fornecedores específicos para alguns produtos e serviços necessários à implantação e operação de um hotel **IBIS**. Neste processo de definição, a **FRANQUEADORA** levou em consideração diversos parâmetros, entre eles: preços, qualidade, capacidade produtiva e cumprimento de prazos.

A **FRANQUEADA** deverá comprar somente dos fornecedores homologados ou somente os produtos e serviços especificados.

Caso a **FRANQUEADA** tenha conhecimento de empresas capazes de produzir ou vender produtos e serviços dentro dos mesmos parâmetros dos fornecedores homologados pela **FRANQUEADORA**, a **FRANQUEADA** poderá indicá-los para homologação, sendo que nestes casos a **FRANQUEADORA** procederá a uma avaliação criteriosa do potencial fornecedor e, caso a avaliação seja positiva, este fornecedor passará a fazer parte da lista de fornecedores homologados.

O eventual custo da homologação será, sempre, de responsabilidade da **FRANQUEADA**.

Para produtos e serviços que não tenham fornecedores homologados ou que não tenham sido especificados pela **FRANQUEADORA** a **FRANQUEADA** poderá escolher seus fornecedores livremente.

CLÁUSULA TERCEIRA SUPORTE OPERACIONAL

3 Padrões: O **Sistema IBIS** está normatizado nos Manuais que serão oportunamente disponibilizados à **FRANQUEADA**, na Intranet da **FRANQUEADORA** e/ou em plataformas online que determine, bem como em suas posteriores atualizações que possam ser feitas e deverá ser adotado fiel e ininterruptamente pela **FRANQUEADA**. A imposição de tais normas visa proteger e manter o **Sistema IBIS** e a boa imagem de que desfruta a **FRANQUEADORA**.

Caso haja divergência entre as Partes sobre a versão aplicável dos Manuais, prevalecerá a

versão da **FRANQUEADORA**. As atualizações dos Manuais serão informadas periodicamente ao Gerente Geral, de modo que, uma vez comunicado o Gerente Geral, a **FRANQUEADA** estará também validamente comunicada acerca de tais atualizações.

3.1 Acesso a dados e informações: A **FRANQUEADORA** assegura à **FRANQUEADA** pleno acesso, inclusive *online*, quando possível, a todas as informações constantes de seus sistemas de informações, bem como acesso àquelas que deles não constem, desde que previsto nos Manuais e treinamentos.

3.2 Durante o prazo de vigência do presente Contrato, a **FRANQUEADORA** oferecerá à **FRANQUEADA** suporte operacional consistente em:

- a) suporte à distância, mediante fornecimento de informações inerentes à operação da franquia, obedecendo aos limites legais;
- b) suporte ao início da operação do HOTEL, conforme estabelecido nos Manuais;
- c) disponibilização de programas de capacitação na periodicidade prevista nos Manuais (treinamentos);
- d) atualização dos Manuais relativos à operação da franquia;
- e) visitas de Controle de Qualidade e de observância do **Sistema IBIS**.

3.3. Com base no suporte prestado pela **FRANQUEADORA**, a **FRANQUEADA** deverá sempre operar o HOTEL:

- a) com elevada qualidade moral e ética;
- b) assegurando um serviço de qualidade ao público, com eficiência e cortesia, seguindo as melhores práticas da indústria hoteleira;
- c) buscando a melhoria constante quanto ao desempenho e experiência do cliente;
- d) cumprindo todas as obrigações do HOTEL, particularmente em relação a seus fornecedores e colaboradores;
- e) sem prejudicar ou comprometer a reputação do Grupo Accor, da Marca ou do HOTEL; e
- f) com a devida diligência em todos os aspectos, incluindo, mas não se limitando, a questões de saúde e segurança que possam afetar hóspedes e/ou colaboradores do HOTEL.

CLÁUSULA QUARTA TREINAMENTOS

- 4 A **FRANQUEADORA** promoverá treinamento inicial e programas de capacitação para seus franqueados e para os funcionários do HOTEL.
- 4.1 **Treinamento Inicial:** De acordo com o cronograma que será definido pela **FRANQUEADORA**, esta treinará o Operador, o Gerente Geral e toda a equipe inicial (*staff*) do HOTEL, habilitando a **FRANQUEADA** a utilizar o **Sistema IBIS** e dar início às operações do HOTEL sob tal marca. O conteúdo deste treinamento estará descrito em documento anexo a este Contrato (Anexo V) e deverá ser assinado pelo Operador e pelo Gerente Geral quando da realização do treinamento.
- 4.2 **Reciclagens/Programas de Capacitação:** A **FRANQUEADORA** disponibilizará a seus franqueados programas de capacitação, obrigatórios e opcionais, sendo certo que, para os treinamentos obrigatórios, a **FRANQUEADA** compromete-se desde logo a enviar, por sua conta, participantes, arcando com os eventuais custos do programa. Caso a **FRANQUEADA** deseje participar ou enviar participantes para os treinamentos opcionais, poderá fazê-lo às suas expensas e mediante o pagamento de valores fixados pela **FRANQUEADORA** na ocasião. O custo das formações obrigatórias e opcionais estarão disponíveis nos Manuais ou nos documentos a eles associados, disponíveis na intranet da **FRANQUEADA** ou nas plataformas online.
- 4.3 As despesas de alimentação, locomoção e hospedagem, relativas aos treinamentos mencionados nos itens 4.1 e 4.2 acima, correrão por conta exclusiva da **FRANQUEADA**, tanto as de seu pessoal (caso necessitem viajar para receber o treinamento), como as do pessoal da **FRANQUEADORA** (caso sua equipe vá até o HOTEL ou outro local designado para o treinamento). Correrá igualmente por conta da **FRANQUEADA** a remuneração de seus profissionais enquanto estiverem em treinamento. A presente regra será válida para todos os treinamentos, eventos ou convenções promovidas pela **FRANQUEADORA**, sendo eles obrigatórios ou não. A **FRANQUEADA** declara que a **FRANQUEADORA** não pode ser responsabilizada por erro, omissão ou falha relacionados ao aconselhamento operacional, formação ou qualquer outra assistência prestada ao HOTEL.
- 4.4 No caso dos colaboradores, empregados e/ou prepostos da **FRANQUEADA** não comparecerem aos programas de reciclagem e de capacitação obrigatórios ou nos opcionais, caso a **FRANQUEADA** tenha inscrito neles algum membro de sua equipe, as Partes estabelecem que a **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA** o valor correspondente ao rateio das despesas realizadas por esta para organização e realização desses programas. Quanto à formação obrigatória, a **FRANQUEADA** reconhece que as reuniões de gestão ou reuniões de Marca são obrigatórias, em razão de serem estratégicas para a transmissão de conhecimento e otimizarem o *networking* interno.

CLÁUSULA QUINTA

MANUAIS

- 5 A **FRANQUEADORA** elaborou Manuais nos quais o **Sistema IBIS** está descrito e caracterizado, e o acesso a estes, por parte da **FRANQUEADA** e/ou OPERADOR ocorrerá mediante protocolo de recebimento a ser firmado pelo Gerente Geral e/ou pelo OPERADOR. Tais Manuais deverão ser utilizados pela **FRANQUEADA** para a perfeita compreensão e aplicação do **Sistema IBIS**, visando à sua plena obediência, esclarecendo suas dúvidas e fixando conceitos. Servirão, ainda, de apoio aos treinamentos ministrados pela **FRANQUEADORA**. A **FRANQUEADA** não poderá fazer ou permitir que se façam cópias dos Manuais e de quaisquer outras informações fornecidas pela **FRANQUEADORA**. A violação do sigilo ora pactuado, por parte da **FRANQUEADA**, implicará a obrigação de pagamento da indenização prevista no item 14.3 da cláusula catorze deste Contrato, sem prejuízo de sua rescisão, na forma da cláusula treze, a exclusivo critério da **FRANQUEADORA**, bem como das cominações legais e contratuais cabíveis. A **FRANQUEADORA** poderá, periodicamente, a seu exclusivo critério e conveniência, revisar o conteúdo dos Manuais, por meio de instruções enviadas à **FRANQUEADA**, que se obriga a seguir e cumprir toda determinação nova ou alterada. Qualquer revisão do conteúdo dos Manuais deverá ser considerada em vigor em 14 (quatorze) dias corridos da data em que foi remetida à **FRANQUEADA** ou por outra forma especificada pela **FRANQUEADORA**. Caso sejam realizadas alterações nos Manuais, que exijam investimentos da **FRANQUEADA**, a **FRANQUEADORA** estipulará prazo para adaptação às novas regras. A **FRANQUEADORA** poderá, a seu exclusivo critério, criar novos Manuais, que serão considerados em vigor em 14 (quatorze) dias da data em que forem remetidos à **FRANQUEADA** ou por outra forma especificada pela **FRANQUEADORA**. A **FRANQUEADORA** deverá assegurar-se de que seus Manuais estejam permanentemente atualizados e que, ocorrendo qualquer contestação sobre seus conteúdos, prevalecerão os originais da **FRANQUEADORA**. As orientações contidas nos Manuais deverão, obrigatoriamente, ser seguidas pela **FRANQUEADA**. Na hipótese de rescisão deste Contrato ou ao seu término por qualquer motivo ou causa, legal ou contratual, a **FRANQUEADA** restituirá, imediatamente, à **FRANQUEADORA**, os Manuais, bem como todos e quaisquer documentos e publicações que lhe tiverem sido entregues em decorrência do presente Contrato, bem como todo o material recebido da **FRANQUEADORA**, deixando de imediato de fazer uso dessas instruções.

CLÁUSULA SEXTA CONTROLE DE QUALIDADE

- 6 A **FRANQUEADORA**, diretamente ou por meio de um terceiro indicado por esta, promoverá 1 (uma) visita presencial a ser realizada pelo “cliente mistério” e 1 (uma) visita presencial, cujo objetivo será verificar as boas práticas de manipulação de alimentos (BPMA), ambas visitas de Controle de Qualidade Operacional ao HOTEL poderão ser realizadas a qualquer tempo, independentemente de prévio agendamento, sendo certo que a **FRANQUEADA** compromete-

se desde logo a permitir o acesso dos profissionais, responsáveis pelas visitas, a todas as dependências do HOTEL, independentemente da presença do Operador e/ou do Gerente Geral. Da visita de Controle de Qualidade Operacional será emitido, pela **FRANQUEADORA**, Relatório o qual estabelecerá prazos para que sejam sanadas as eventuais irregularidades ou desconformidades constatadas durante as visitas. Tal relatório deverá ser assinado pelo Operador e/ou pelo Gerente Geral ou, na ausência desses, por qualquer funcionário, colaborador ou preposto da **FRANQUEADA** no momento do encerramento das visitas. Caso o relatório ateste mais de 15% (quinze por cento) de irregularidades ou desconformidades, 01 (uma) visita adicional de Controle de Qualidade Operacional deverá ser feita, pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA**, e esta deverá arcar com os custos (alimentação, locomoção e hospedagem do pessoal da **FRANQUEADORA**), bem como com os honorários da **FRANQUEADORA** no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por visita adicional.

6.1 A **FRANQUEADORA**, diretamente ou por meio de um terceiro indicado por esta, promoverá 01 (uma) visita anual de Controle de Qualidade Técnica ao HOTEL, a qualquer tempo, independentemente de prévio agendamento, sendo certo que a **FRANQUEADA** compromete-se desde logo a permitir o acesso dos profissionais, responsáveis pelas visitas, a todas as dependências do HOTEL, independentemente da presença do Operador e/ou do Gerente Geral. Da visita de Controle de Qualidade Técnica será emitido, pela **FRANQUEADORA**, relatório o qual estabelecerá prazos para que sejam sanadas as eventuais irregularidades ou desconformidades constatadas durante as visitas. Tal relatório deverá ser assinado pelo Operador e/ou pelo Gerente Geral ou, na ausência desses, por qualquer funcionário, colaborador ou preposto da **FRANQUEADA** no momento do encerramento das visitas. Caso o relatório ateste mais de 15% (quinze por cento) de irregularidades, uma visita adicional de Controle de Qualidade Técnica deverá ser feita, pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA**, e esta deverá arcar com os custos (alimentação, locomoção e hospedagem do pessoal da **FRANQUEADORA**), bem como com os honorários da **FRANQUEADORA** no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por visita adicional.

6.2 A **FRANQUEADORA** realizará 02 (duas) visitas anuais de Assessoria de Negócio, as quais poderão ser presenciais ou virtuais, para avaliar a performance do HOTEL e, em conjunto com o Operador e/ou o Gerente Geral, detectar pontos negativos e positivos da operação, com o intuito de aperfeiçoá-la. Consequentemente, em referida visita será avaliado o cumprimento, pela **FRANQUEADA**, das métricas de qualidade estabelecidas pela **FRANQUEADORA** para o ano em questão, determinadas na ferramenta colocada à disposição da **FRANQUEADA**.

Parágrafo Primeiro. Todas as recomendações ou críticas formuladas pela **FRANQUEADORA**, por si ou por intermédio de seus representantes, durante as visitas mencionadas nos itens 6, 6.1, e 6.2 acima, serão sempre feitas por escrito e deverão ser acatadas pela **FRANQUEADA**, no prazo indicado nos relatórios, visando à manutenção do padrão de qualidade do **Sistema IBIS**.

Parágrafo Segundo. As despesas de alimentação, locomoção e hospedagem das equipes e/ou dos representantes da **FRANQUEADORA**, responsáveis pelas visitas mencionadas nos itens 6, 6.1 e 6.2 acima, correrão por conta da **FRANQUEADA**.

Parágrafo Terceiro. Caso a **FRANQUEADA** deseje visitas adicionais além daquelas previstas nos itens 6, 6.1 e 6.2 acima, deverá agendá-las com a **FRANQUEADORA** e arcar com as despesas mencionadas no parágrafo segundo supra e com os honorários da **FRANQUEADORA**, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por visita adicional.

CLÁUSULA SÉTIMA DA MARCA

- 7** Cumprirá à **FRANQUEADORA** tomar todas as providências necessárias e suficientes para, a seu exclusivo critério, preservar e proteger a titularidade, a validade, o bom nome e o conceito da marca **IBIS**.
- 7.1** A **FRANQUEADORA** concede à **FRANQUEADA** o direito não exclusivo de utilizar a marca **IBIS** para o fim específico de operar o HOTEL, utilização esta que deverá ser feita estritamente dentro dos limites fixados pela **FRANQUEADORA** por meio deste Contrato, dos Manuais e dos treinamentos, permanecendo em vigor, exclusivamente, no período em que o presente Contrato também estiver.
- 7.2** A **FRANQUEADORA** poderá implementar modificações gráficas na marca **IBIS**, visando atualizá-la ou simplesmente reciclá-la. A **FRANQUEADA** terá a obrigação de utilizar a marca em sua nova configuração, arcando, exclusivamente, com os todos custos decorrentes disso, em até 90 (noventa) dias da data em que isto lhe for solicitado, formalmente, pela **FRANQUEADORA**.
- 7.3** A **FRANQUEADA** somente poderá utilizar a marca **IBIS** em conexão com as atividades expressamente autorizadas pela **FRANQUEADORA** que, caso entenda que isto não esteja acontecendo, poderá notificar a **FRANQUEADA**, formalmente, para exigir a interrupção imediata do uso indevido da marca, sem prejuízo das indenizações cabíveis e da adoção das medidas (extrajudiciais e judiciais) que julgar adequadas e necessárias à cessação de tal prática e à preservação do bom nome e do conceito desta e, por conseguinte, do **Sistema IBIS**.
- 7.4** A **FRANQUEADA** não poderá, em hipótese alguma, pleitear a titularidade do registro da marca **IBIS** ou de qualquer marca similar ou que gere confusão com esta, ou ainda de qualquer outra marca de propriedade de qualquer empresa do Grupo Accor, seja no Brasil, seja em qualquer outra parte do mundo, sob pena de a **FRANQUEADORA** poder considerar, a seu livre critério,

rescindido o presente Contrato e cobrar da **FRANQUEADA** todas as penalidades previstas neste Contrato e na lei a ele aplicável, sem prejuízo das perdas e danos que vier a experimentar.

- 7.5** A **FRANQUEADA** concorda em não registrar ou tentar registrar em seu nome ou em nome de outras empresas, sítios ou endereços eletrônicos na Internet que remetam às marcas da **FRANQUEADORA** ou expressões similares a esta.
- 7.6** A **FRANQUEADA** não poderá utilizar a marca **IBIS**, ou qualquer outra marca de propriedade de qualquer empresa do Grupo Accor, no todo ou em parte, em sua denominação social, sob pena da **FRANQUEADORA** poder considerar, ao seu livre critério, rescindido o presente Contrato e cobrar da **FRANQUEADA** todas as penalidades previstas neste Contrato e na lei a ele aplicável, sem prejuízo das perdas e danos que vier a experimentar.
- 7.7** A **FRANQUEADA** não poderá divulgar ou permitir que se divulgue no interior do HOTEL, qualquer marca, serviço ou produto alheio ao **Sistema IBIS**, exceto se com autorização prévia, expressa e por escrito da **FRANQUEADORA**.
- 7.8** A **FRANQUEADA** compromete-se a comunicar, formalmente e imediatamente, à **FRANQUEADORA** qualquer indício de uso indevido da marca **IBIS** de que venha a ter conhecimento.

CLÁUSULA OITAVA **TAXA DE ADESÃO**

- 8** O valor da Taxa de Adesão a ser pago pela **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA** será de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por apartamento do HOTEL. O valor total da Taxa de Adesão será pago uma única parcela, vencendo-se esta em 30 (trinta) dias após a assinatura deste Contrato. Este valor é líquido, certo e exigível e corresponderá à contraprestação da **FRANQUEADORA**:
- a) pela outorga dos direitos imateriais arrolados na cláusula primeira deste Contrato;
 - b) pelo direito de receber Treinamento Inicial, na pessoa do Operador, do Gerente Geral e da equipe inicial (staff), além dos Manuais que resumem o modus operandi de um típico hotel IBIS; e
 - c) pela Assessoria Técnica Hoteleira descrita nos itens 2.2, 2.2.1 e 2.2.2 da cláusula segunda deste Contrato.
- 8.1** Caso ocorram alterações nos projetos do HOTEL, acarretando aumento superior a 10% (dez por cento) do número de apartamentos, um valor adicional da Taxa de Adesão será cobrado

proporcionalmente ao número de apartamentos acrescentados ao projeto inicial. O pagamento ocorrerá em 15 (quinze) dias após a data de abertura do HOTEL. Caso ocorra a redução do número de apartamentos, não haverá redução do valor da Taxa de Adesão.

- 8.2** O valor pago a título de Taxa de Adesão assegurará à **FRANQUEADA** o direito de se integrar ao **Sistema IBIS**, sendo certo que tal importância não é reembolsável, nem compensável com outros valores, em face do caráter irrevogável e irretroatável da presente contratação.

CLÁUSULA NONA ROYALTIES

- 9** Para permanecer integrada ao **Sistema IBIS**, recebendo da **FRANQUEADORA** toda a assistência técnica e o *know how* necessários, bem como o direito de utilização da marca **IBIS**, a **FRANQUEADA** se obriga a pagar à **FRANQUEADORA**, mensalmente, Royalties equivalentes a 5% (cinco por cento) da Receita Operacional Bruta do HOTEL.
- 9.1** Para os fins deste Contrato, entende-se como Receita Operacional Bruta o somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, alimentos e bebidas, telefonia, lavanderia, locação de salões, espaços comerciais e de vagas de garagem, receitas financeiras e taxas de serviço e de turismo, caso venham a ser cobradas dos clientes, sem a dedução dos respectivos tributos.
- 9.2** Os Royalties deverão ser pagos até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês e seu cálculo tomará por base o relatório contendo as informações sobre a Receita Operacional Bruta do HOTEL, o qual deverá ser apresentado à **FRANQUEADORA**, pela **FRANQUEADA**, até o 7º (sétimo) dia útil ou 10º (décimo) dia corrido, o que primeiro ocorrer, do mês seguinte ao de referência. Tal valor será cobrado por meio de emissão de boleto bancário no qual estará discriminada multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento), condições estas que a **FRANQUEADA** declara conhecer e aceitar.
- 9.3** Na hipótese de a **FRANQUEADA** não entregar, ou disponibilizar por meios eletrônicos, no prazo disposto no item 9.2 supra, relatório contendo as informações sobre a Receita Operacional Bruta do HOTEL, impossibilitando a **FRANQUEADORA** de emitir o boleto bancário de cobrança dos Royalties, fica, desde já, autorizada a mesma cobrança do último valor pago a título de Royalties, acrescido de 10% (dez por cento) e de multa, nos termos previstos no item 9.2 supra, sendo certo que a incidência ou o pagamento da multa aqui estabelecida não desobriga a **FRANQUEADA** de apresentar o respectivo relatório.
- 9.3.1** Caso a **FRANQUEADA**, por esta sistemática, venha a pagar mais do que deveria, o valor da diferença será compensado mediante desconto concedido no mês subsequente. A multa deverá

ser calculada sobre o valor efetivamente devido e não pago.

9.3.2 Caso, por esta sistemática, a importância paga seja inferior à devida, a **FRANQUEADA** deverá pagar a diferença, devidamente corrigida na forma estabelecida no item 15.8 da cláusula quinze abaixo, acrescida de multa em valor correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor devido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês.

9.3.3 A **FRANQUEADORA** poderá, a seu livre critério, sempre que julgar conveniente, acessar os dados de faturamento da **FRANQUEADA** de modo a confrontá-los com as informações constantes do relatório previsto no item 9.2 acima, para fins de apuração dos Royalties e das demais taxas devidas à **FRANQUEADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA

POLÍTICA COMERCIAL E DE MARKETING, SERVIÇO DE DISTRIBUIÇÃO E RESERVAS E REDE PRIVADA DE TELECOMUNICAÇÕES

10 Todas as políticas comerciais e de marketing, assim como o serviço de distribuição da rede **IBIS** serão definidas pela **FRANQUEADORA** e deverão ser, integral e prontamente, adotadas pela **FRANQUEADA**. Em consequência disto, a **FRANQUEADA** deverá, cumulativamente:

- a) utilizar, durante a vigência deste Contrato, somente o material promocional e de propaganda desenvolvidos pela **FRANQUEADORA** ou por empresa contratada ou homologada pela mesma. Esta utilização deverá ser feita estritamente de acordo com orientação da **FRANQUEADORA** e consoante suas normas de publicidade, promoção, relações públicas e *merchandising*, sempre mediante prévia e expressa anuência da mesma;
- b) adotar a política de preços estipulada pela **FRANQUEADORA** para o HOTEL, salvo prévia e expressa autorização em contrário;
- c) adotar e custear os programas de fidelização de clientes, parceiros e intermediários, estabelecidos pela **FRANQUEADORA** e definidos nos Manuais e treinamentos, seguindo as regras fixadas regionalmente para sua utilização;
- d) participar de todas as campanhas de caráter institucional promovidas pela **FRANQUEADORA**. A tarifa do colaborador Accor (Heartist) é considerada uma campanha institucional regional, portanto a **FRANQUEADA** deverá respeitá-la; e
- e) adotar e custear o Sistema de Pesquisa Online de Satisfação de Cliente;

10.1 É vedada a utilização de qualquer material ou veículo de divulgação (sites de Internet ou qualquer

outro tipo) que não tenha sido previamente e expressamente autorizado ou aprovado pela **FRANQUEADORA**, devendo a **FRANQUEADA** interromper imediatamente a veiculação de qualquer plano ou material de propaganda ou promoção quando solicitado pela **FRANQUEADORA**.

10.2 A **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA**, mensalmente, uma Taxa de Marketing equivalente a 2% (dois por cento) da Receita Bruta de Hospedagem do HOTEL. Referida taxa será devida a partir do início da Fase Operacional do HOTEL, devendo ser paga 05 (cinco) dias após o término do respectivo mês.

Para fins deste Contrato, entende-se como Receita Bruta Hospedagem do HOTEL as receitas provenientes da venda de hospedagens, ou seja, do aluguel dos apartamentos do Empreendimento aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.

10.2.1 O pagamento da Taxa de Marketing assegurará à **FRANQUEADA** o acesso e a participação nas campanhas institucionais, publicitárias e promocionais, desenvolvidas pela **FRANQUEADORA** – seja em âmbito regional, nacional ou internacional - bem como o direito a receber o material de apoio utilizado nas mesmas.

10.2.2 Eventuais ações de marketing, campanhas publicitárias e promocionais desenvolvidas especificamente para o HOTEL – seja em âmbito regional, nacional ou internacional – deverão ser pré-aprovadas pela **FRANQUEADA** e custeadas por ela, exclusivamente. Tais ações e campanhas deverão obedecer ao disposto nesta cláusula, especialmente em seu item 10.1.

10.3 Pelo Serviço de Distribuição e Reservas definido na cláusula segunda, item 2, alínea “b”, a **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA**, mensalmente, uma Taxa de Distribuição equivalente a:

Taxas	Valores -
TARS Distribution Sales	2,5% da Receita Total do TARS, excluído Receitas do Resaweb
TAGS Distribution Sales	2,5% da Receita Total do TAGS, excluído Receitas do Resaweb
GDS	USD\$3.00 por reserva de unidade – Hotéis Econômicos

Call Center Booking	USD\$3.00 por reserva de unidade – Hotéis Econômicos
IDS	R\$6,00 por reserva de unidade – Hotéis Econômicos;
Web Direct Acquisition	3.5% da Receita Proveniente de reservas realizadas por clientes que não são membros ALL ou que são membros ALL categoria Classic (https://all.accor.com/loyalty-program/cards-status-benefits-details/index.pt-br.shtml), através de aplicativos e sites do grupo Accor – Hotéis Econômicos;
Web Direct Retention	1,0% da Receita Proveniente de reservas realizadas , referente a clientes que são membros ALL categorias Silver, Gold, Platinum, Diamond e Limitless (https://all.accor.com/loyalty-program/cards-status-benefits-details/index.pt-br.shtml), através de aplicativos e sites do Grupo Accor - Hotéis Econômicos

Para fins de interpretação, abaixo as definições necessárias:

CALL CENTERS (incluindo reservas direcionadas a partir do Serviço para Grupos & Excesso de Fluxo) - intermediário para o atendimento dos consumidores finais, para agendamento de reservas por telefone ou e-mail.

CONVERSÃO DE MOEDA – Quando expresso em Dólares Americanos, os montantes apresentados neste Contrato serão convertidos Reais, conforme taxa de câmbio de compra da cotação comercial do site do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br/conversao>) no último dia útil do mês relativo ao período de competência da cobrança”.

MEETINGBROKER - um aplicativo que possibilita ao hotel elegível administrar ou distribuir as solicitações de propostas originadas de:

- (a) escritório de vendas;
- (b) Sites do Grupo Accor; e
- (c) aplicativos que possam ser operados a qualquer tempo pelo Grupo Accor para fins de distribuição.

MOEDA ESTRANGEIRA – Alguns preços previstos neste Contrato foram fixados em moeda estrangeira, conforme permitido nos termos do inciso V, do art. 2º, do Decreto-Lei 857/69, tendo em vista a relação contratual estabelecida entre a Administradora e a Accor S / A. (França) ou outra pessoa jurídica residente no exterior. ”

PARCEIROS DE INTERNET - os sites ou aplicativos para consumidores finais operados por agentes de viagem on-line com os quais o Grupo Accor celebre a qualquer tempo contratos de distribuição e que recebam acesso ao CRS, incluindo, na Data de Vigência, contas estratégicas, como, exemplificativamente, Expedia, Booking.com, HRS etc., mas excluindo GDS e IDS.

PMS - a plataforma do sistema de administração de bens do Hotel, que possibilita ao Hotel administrar sua capacidade da linha de frente, como, exemplificativamente, reservas, check-in/check-out de hóspedes, alocação de apartamentos, administração das tarifas dos apartamentos e cobrança.

RESAWEB - um aplicativo designado pelo Grupo Accor, possibilitando buscas e reservas e acesso à disponibilidade e preços.

RESERVAS DE GRUPO NO TAGS - as plataformas de distribuição do Grupo Accor, empregadas em hotéis elegíveis, para a administração de solicitações de propostas distribuídas ao grupo originadas de:

- (a) escritórios de venda;
- (b) Sites do Grupo Accor; e
- (c) aplicativos que possam ser operados a qualquer tempo pelo Grupo Accor para fins de distribuição.

SITES DO GRUPO ACCOR - www.all.com e qualquer outro site de distribuição do Grupo Accor dedicado à Marca (e seus substitutos).

SRA (SISTEMA REFERENCIADO ACCOR) – consiste em um conjunto de soluções de *hardware*, *software* e de serviços padronizados, de modo a viabilizar a conectividade aos sistemas, plataforma e rede do **Grupo Accor** de telecomunicações, permitindo com isto o funcionamento adequado da operação do **Empreendimento** alinhada as melhores práticas de mercado e aos padrões estabelecidos pela marca **IBIS**.

TARS | DISTRIBUTION SALES: The Accor Reservetion System, é o gerenciador de canais de vendas que administra os canais diretos (Central de Reservas, Web, RESAweb) e indiretos (CGS, OTAS e outros) que permitem receber reservas, administrar informações comerciais do hotel, gerenciar disponibilidade e realizar o controle de comissões internacionais;

TAGS | DISTRIBUTION SALES: The Accor Group Solution, solução integrada desenvolvida pela Accor para atender à solicitação do mercado de grupos & eventos, criar uma nova forma de gerenciar grupos e maximizar receitas através de uma combinação de soluções digitais que centralizam as RFPs de grupos e eventos, agilizando o retorno para os clientes e simplificando o processo dentro dos hotéis;

GDS: Global Distribution System (Sistema de Distribuição Global): sistemas de distribuição que possibilitam operações entre os prestadores de serviços da indústria de turismo, como, a título exemplificativo na Data de Vigência, Amadeus, Galileo, Sabre, Worldspan etc;

IDS: compras realizadas através de empresas distribuidoras online, conectadas ao Serviço de Distribuição e Reservas Accor por meio de uma plataforma de sistema de distribuição na Internet, , excluindo-se os Parceiros de Internet, tais como, mas não se limitando a Pegasus, Dhisco, Derby Soft, Omnibees, dentre outros.

WEB DIRECT ACQUISITION: São serviços de marketing digital, compreendendo a divulgação através de canais não pagos ou de mídia paga - como search (buscas pagas), display, vídeos, social media, metasearch e outros canais de mídia, com objetivo de vendas através dos canais de Web Direct Accor (all.com / app All / sites de marcas).

WEB DIRECT RETENTION: São serviços de marketing digital, compreendendo a divulgação através de canais não pagos ou de mídia paga - como search (buscas pagas), display, vídeos, social media, metasearch e outros canais de mídia, com objetivo de vendas para clientes fidelizados All (<https://all.accor.com/loyalty-program/cards-status-benefits-details/index.pt-br.shtml>).

CORREÇÃO MONETÁRIA: Os valores aqui indicados serão atualizados anualmente, com base na variação nominal do IGPM ocorrida no período, tendo como data base setembro/2024, ficando acordado que o reajuste passará automaticamente a ser feito na menor periodicidade permitida por legislação. Na eventual inaplicabilidade do IGPM, este será substituído pelo IPCA ou seu substituto legal.

- 10.4** Pela Rede Privada de Telecomunicações definida na Clausula Segunda, item 2, alínea “c”, a **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA**, mensalmente, uma Taxa de 0,20% (zero virgula vinte por cento) da Receita Bruta de Hospedagem do hotel. A referida taxa deverá ser paga em até 05 (cinco) dias após o término do respectivo mês.
- 10.5** Para fins deste Contrato, entende-se como Receita Bruta de Hospedagem do HOTEL o somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, ou seja, do aluguel das unidades habitacionais aos clientes, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã, sem a dedução dos respectivos tributos.
- 10.6** Aplicam-se os itens 9.1, 9.2, 9.3 e subitens 9.3.1 e 9.3.2 para regular as taxas descritas nesta cláusula.
- 10.7** Para que a **FRANQUEADA** obtenha benefícios relacionados às contas globais da **FRANQUEADORA** e assim busque a otimização constante de sua gestão de vendas, deverá adquirir, às suas custas, as ferramentas de vendas e CRM recomendadas pela **FRANQUEADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA TRANSFERÊNCIA

- 11** Qualquer alteração realizada nos atos constitutivos da **FRANQUEADA** deverá ser informada à **FRANQUEADORA**, por escrito e com cópia dos respectivos atos, em até 10 (dez) dias contados da realização deste.
- 11.1** Deverá, no entanto, obrigatoriamente, ser submetida previamente à apreciação e aprovação da **FRANQUEADORA**, sob pena de ficar configurado o repasse não autorizado da unidade franqueada, qualquer alteração prevista no item 11 acima, que implique em:
- (i) venda, cessão ou alienação de qualquer participação acionária ou societária, direta ou indireta, capital votante ou outras participações da **FRANQUEADA** que resultem na alteração do controle desta; e/ou
 - (ii) ingresso de sócio ou acionista na **FRANQUEADA**, diretamente ou por meio de outras empresas, que exerça qualquer tipo de atividade concorrente com a da **FRANQUEADORA**, ainda que tal

operação não resulte em alteração do controle direto ou indireto da **FRANQUEADA**.

11.1.1A FRANQUEADORA poderá não concordar com o repasse pretendido em qualquer uma das hipóteses previstas nos subitens (i) e (ii) do item 11.1 acima, bem como com qualquer outro tipo de transferência ou repasse da unidade franqueada que, a seu exclusivo critério, não atendam ao perfil do franqueado tal como descrito na COF e/ou que coloquem em risco os segredos do negócio e o *know how* necessários à operação do sistema de franquias **IBIS**.

11.1.2 Caso a **FRANQUEADORA** entenda necessário, poderá submeter, a seu livre critério, a análise das alterações que a **FRANQUEADA** pretende realizar em sua estrutura societária, a escritório jurídico especializado que irá emitir opinião legal a respeito. Todos os custos dessa contratação deverão ser reembolsados pela **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA**, independentemente da aprovação desta quanto à realização da operação submetida à sua apreciação.

11.2 A **FRANQUEADA**, caso deseje transferir a posse ou a propriedade do imóvel onde funciona a franquia, deverá oferecê-las, formalmente, de forma prévia e por escrito, à **FRANQUEADORA**, concedendo-lhe um prazo de 90 (noventa) dias, contados da data do recebimento da correspondência, para resposta. A oferta deverá conter o preço pretendido e as condições de pagamento. Decorrido este prazo sem que tenha havido manifestação por parte da **FRANQUEADORA**, fica a **FRANQUEADA** liberada para apresentar a proposta a terceiros. A **FRANQUEADORA** possui direito de preferência para, em iguais condições com terceiros, adquirir o referido imóvel.

11.2.1 Antes da efetivação da transferência, a **FRANQUEADA** se obriga a obter a aprovação da **FRANQUEADORA**, a quem caberá analisar tal pretensão, a seu exclusivo critério, de modo a verificar o perfil do **novo** franqueado tal como descrito na COF, bem como a proteger os segredos do negócio e o *know how* necessários à operação do sistema de franquias **IBIS**.

11.2.2 A **FRANQUEADORA**, caso opte por exercer seu direito de preferência, nos termos do item 11.2 acima, poderá fazê-lo em nome próprio ou por meio de qualquer empresa ou terceiro que venha a indicar por escrito no prazo previsto para resposta.

11.3 Aprovada a transferência, as Partes celebrarão o respectivo Instrumento Particular de Distrato de Contrato de Franquia, seguido da celebração do respectivo Instrumento Particular de Contrato de Franquia com o novo franqueado. Ficando, desde logo, estipulada uma Taxa de Transferência equivalente a 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Adesão vigente na data da transferência, que deverá ser pago pela ora **FRANQUEADA**. Somente após a celebração do distrato e a assinatura do novo Contrato de Franquia, é que o novo franqueado passará a integrar o **Sistema IBIS**.

- 11.4** A assinatura do Instrumento Particular de Distrato do Contrato de Franquia pela **FRANQUEADORA** está condicionada ao integral cumprimento dos deveres e das obrigações da **FRANQUEADA**, assumidos por meio deste Contrato e constantes dos Manuais, e da assinatura do respectivo Termo de Quitação Recíproca.
- 11.5** Na hipótese de desligamento, morte, incapacidade temporária ou permanente do Operador, este deverá ser substituído pela **FRANQUEADA**, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante expressa aprovação da **FRANQUEADORA**, devendo a **FRANQUEADA** celebrar com o substituto, Contrato de Confidencialidade, nos moldes da minuta anexa (Anexo II-A).
- 11.6** Na hipótese de a **FRANQUEADA** não apresentar pessoa habilitada a operar a franquia no prazo constante do item 11.5 acima, a **FRANQUEADORA** reserva-se o direito de contratar empresa de recursos humanos para identificação de tal profissional e repassar os custos da contratação à **FRANQUEADA**, ou ainda, de considerar este Contrato rescindido de pleno direito, ao seu livre critério.
- 11.7** O presente Contrato é firmado com a empresa constante de seu preâmbulo e designada como **FRANQUEADA**, tendo como condição essencial de negociação, a total impossibilidade de a **FRANQUEADA** vir a promover uma incorporação imobiliária sobre o HOTEL, bem como a manutenção da figura do **OPERADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

PRAZO DESTE CONTRATO

- 12** O presente Contrato surte efeitos desde já, entretanto, a contagem de seu prazo iniciará na data em que for concedida, pela **FRANQUEADORA**, a Autorização Formal para Início da Atividade Operacional do HOTEL **IBIS DOURADOS** (Anexo VII) e será de 12 (doze) anos, podendo ser rescindido antecipadamente apenas em caso de assim desejarem as Partes ou em caso de infração a qualquer de suas cláusulas por qualquer das Partes.
- 12.1** O Contrato será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, exceto se uma das Partes notificar, por escrito, com antecedência mínima de 12 (doze) meses do término do prazo inicial de vigência do Contrato, informando seu interesse em não renovar.
- 12.1.1.** No evento de renovação automática conforme estabelecido no item 12.1, todas as cláusulas e condições deste contrato serão renovadas integralmente, mantendo-se plenamente vigentes para o novo período. As partes concordam que não poderão alegar que tais condições eram aplicáveis apenas ao período inicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA RESCISÃO

- 13** Na hipótese de ficar constatada violação de qualquer das cláusulas deste Contrato, a Parte inocente deverá notificar, formalmente, a Parte infratora, para que, no prazo estabelecido em tal notificação, o qual nunca será inferior a 48h (quarenta e oito horas), cesse a prática violadora, sob pena de:
- a) no caso de a **FRANQUEADORA** cometer qualquer infração contratual e deixar de saná-la no prazo fixado na notificação, pagar à **FRANQUEADA** uma multa de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Em caso de reincidência total ou parcial (mesma infração cometida pela **FRANQUEADORA** ou outra infração cometida pela mesma), tal multa será devida em dobro, mesmo que a **FRANQUEADORA** cesse a prática violadora no prazo estipulado na respectiva notificação. A multa aqui fixada pode ser exigida mesmo que a **FRANQUEADA** prefira não dar por rescindido este Contrato;
 - b) no caso de a **FRANQUEADA** cometer qualquer infração contratual e deixar de saná-la no prazo fixado na notificação, pagará multa em valor equivalente a 2,5 (duas vezes e meia) o valor dos Royalties pagos no mês anterior. Isso acontecerá todas as vezes em que ocorrer reincidência total ou parcial (mesma infração cometida pela **FRANQUEADA** ou outra infração cometida pela mesma). A multa aqui fixada pode ser exigida mesmo que a **FRANQUEADORA** prefira não dar por rescindido o Contrato. Na hipótese de a infração ocorrer antes do primeiro pagamento dos Royalties e/ou de qualquer das demais Taxas devidas, a **FRANQUEADA** pagará a multa de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e
 - c) caso a **FRANQUEADA** cometa infração contratual consistente no descumprimento de quaisquer obrigações de origem financeira previstas neste Contrato, além da aplicação da multa estipulada na alínea “b”, acima, a **FRANQUEADORA** terá o direito de realizar o fechamento temporário de seus canais de distribuição para o HOTEL, para tanto, cientificará a **FRANQUEADA**, por escrito, indicando prazos e condições.
 - d) caso a **FRANQUEADORA** ou a **FRANQUEADA** sejam notificadas por 03 (três) vezes, consecutivas ou não, sendo que a terceira notificação não precisará estabelecer prazo para cessar a prática violadora, fica caracterizada justa causa para a rescisão do presente Contrato, conforme item 13.1 abaixo.
- 13.1** Também será considerada justa causa para a rescisão do presente Contrato, com a aplicação da multa prevista no item 13.2 abaixo:
- (i) a decretação da falência de qualquer uma das Partes;

- (ii) o requerimento de recuperação judicial de qualquer das Partes;
- (iii) a dissolução total ou parcial de qualquer das Partes; e
- (iii) demais hipóteses previstas neste instrumento.

13.2 A Parte que der causa à rescisão do presente Contrato deverá indenizar a Parte inocente em montante, pré-fixado, equivalente à média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, multiplicado pelo o que for menor entre: (i) o número de meses faltantes para o término do prazo de vigência deste Contrato ou (ii) 48 (quarenta e oito) meses. Será considerada causa para rescisão deste Contrato, além do seu pleito imotivado por uma das Partes, a terceira notificação emitida contra uma das Partes, independentemente de a infração ter sido sanada ou não, seja a reincidência total ou parcial, ou o não atendimento de alguma notificação no prazo estabelecido. A opção pela rescisão deste Contrato deverá ser anunciada pela Parte prejudicada em até 30 (trinta) dias úteis contados da data em que ocorrer o fato gerador da mesma.

13.2.1 Para os casos em que não for possível aplicar a métrica acima descrita em razão de não se ter a média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, a parte que der causa à rescisão do presente Contrato deverá indenizar a Parte inocente em montante, pré-fixado, equivalente a R\$1.500 (um mil e quinhentos reais) por apartamento multiplicado pelo número de anos restante para o escoamento natural do prazo de vigência do Contrato.

13.3 A cobrança das multas fixadas nos itens 13, 13.2 e 13.2.1 acima, não impede a Parte inocente de haver, por ação própria, a parcela dos prejuízos sofridos que houver excedido o valor de tal indenização, tal como permitido pelo parágrafo único do artigo 416 do Código Civil.

13.4 Ocorrendo o desfazimento deste Contrato em razão de infração de suas cláusulas, do término do prazo contratual ou da vontade das Partes, fica assegurado à **FRANQUEADORA** o direito de preferência na aquisição do imóvel onde estiver instalado o HOTEL, seus móveis e instalações, bem como o direito de preferência na administração do negócio ou locação do imóvel.

13.5 O direito de preferência aqui reservado à **FRANQUEADORA** subsiste no caso de modificação das condições propostas para seu exercício, hipótese em que a **FRANQUEADA** deverá reapresentar a oferta à **FRANQUEADORA** contendo as novas condições.

13.6 A **FRANQUEADORA** deverá exercer ou não a opção de compra/locação/administração, prevista

acima, no prazo de 90 (noventa) dias contados do recebimento de proposta escrita por parte da **FRANQUEADA** ou nos 90 (noventa) dias subsequentes à data fixada em notificação judicial ou extrajudicial como último dia de vigência do Contrato, em função de violação de qualquer de suas cláusulas.

13.7 A proposta a que faz menção o item 13.6 acima deverá conter: preço/valor pretendido ou oferecido por eventual terceiro, qualificação completa deste terceiro, condições do negócio e prazo de pagamento. Na hipótese de não haver terceiro interessado na compra, locação ou administração, à época em que o HOTEL for oferecido à **FRANQUEADORA**, seja para venda, administração ou locação, o prazo de 90 (noventa) dias fica dilatado para 180 (cento e oitenta) dias. Findo tal prazo, a **FRANQUEADA** deixará de fazer uso da marca e do **Sistema IBIS** e não manterá no HOTEL qualquer tipo de apelo visual que possa levar o consumidor a relacioná-lo à marca **IBIS** e/ou ao Grupo Accor.

13.8 Por ocasião do término ou rescisão deste Contrato, a **FRANQUEADA** deverá no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de busca e apreensão pela **FRANQUEADORA**:

- a) devolver à **FRANQUEADORA** todo e qualquer documento, inclusive Manuais, que lhe tiverem sido entregues em decorrência da outorga da franquia **IBIS**;
- b) descaracterizar completamente o HOTEL, retirando de sua fachada ou interior todos os elementos que o caracterizam como integrante do **Sistema IBIS**;
- c) permitir o acesso da **FRANQUEADORA** ou de terceiros indicados por esta, a fim de que seja realizado o respectivo *backup*, seguido da remoção, desinstalação e eliminação em cada um dos computadores, estações de trabalho e servidores instalados na unidade franqueada, de todo e qualquer sistema do Grupo Accor, incluindo, mas não se limitando, ao banco de dados de clientes, Sistema de Gestão de *Front Office* e Ponto de Venda.

13.8.1 Em qualquer hipótese de rompimento do vínculo contratual estabelecido entre as Partes, fica facultado à **FRANQUEADORA** divulgar publicamente, inclusive mediante aviso na recepção do HOTEL, que a unidade não mais integra(rá) o **Sistema IBIS**.

13.8.2 Também será considerada causa para a rescisão deste Contrato a perda da qualidade de operador do HOTEL pela **FRANQUEADA**, conforme determina o item 1.1, alínea “b” da cláusula primeira, ensejando, assim, a aplicação de todas as penalidades legais e contratuais, inclusive aquelas previstas nos itens desta cláusula treze.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA SIGILO E NÃO CONCORRÊNCIA

- 14** A **FRANQUEADA**, seus sócios, empregados, prestadores de serviço e prepostos deverão manter o mais estrito sigilo em relação a este Contrato e a todas as instruções e informações que vierem a receber em decorrência do presente Contrato, mesmo após seu término, rescisão ou da sentença arbitral ou judicial que declarar o seu término, haja vista que constituem segredo de negócio da **FRANQUEADORA**, configurando seu maior patrimônio. No caso de rescisão contratual, a **FRANQUEADA** deverá devolver, imediatamente, à **FRANQUEADORA** todo o material dela recebido em execução do presente Contrato abstendo-se de reproduzi-lo, no todo ou em parte, ou de qualquer maneira utilizá-lo, sob pena de restar configurado o delito de concorrência desleal.
- 14.1** A **FRANQUEADA** e seus sócios comprometem-se por si, por seus parentes, familiares e empregados, a não se engajarem em nenhum negócio hoteleiro na qualidade de operadores, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato, salvo prévia anuência por escrito da **FRANQUEADORA**, excetuando-se os empreendimentos constantes do Anexo VI deste Contrato.
- 14.2** A **FRANQUEADA** poderá continuar atuando no mesmo mercado (prestação de serviços de hotelaria) após a rescisão do presente Contrato, sendo-lhe vedada, apenas, a utilização da marca **IBIS**, bem como de qualquer material ou método, especialmente os Manuais, que lhe tiverem sido cedidos pela **FRANQUEADORA** em virtude da presente contratação.
- 14.3** Caso a **FRANQUEADA** ou seus sócios, diretamente, ou por interposta pessoa, física ou jurídica, violem o disposto nesta cláusula, fica desde logo fixada uma multa de natureza não compensatória no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ressalvado ainda o direito de a **FRANQUEADORA** exigir o ressarcimento das perdas e danos que tenha sofrido, excedentes a tal quantia, tal como permitido pelo parágrafo único do artigo 416 do Código Civil brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA POLÍTICAS DO GRUPO ACCOR

- 15.1.** As Partes estão cientes de e se comprometem a obedecer às seguintes disposições:

I - Políticas de Compliance

As Políticas, padrões e compromissos desenvolvidos pelo **Grupo Accor**, revisados de tempos em tempos, aplicáveis ao hotel.

As Políticas do **Grupo Accor** incluem as políticas relacionadas a operações, colaboradores, ética e responsabilidade social e compliance, incluindo:

a) O Código de Ética e Responsabilidade Social Corporativa do Grupo Accor - <https://group.accor.com/en/group/our-commitments/accor-ethics-and-compliance> - e suas políticas de acordo com este Código.

b) Código de Responsabilidade de Compras;

c) As políticas de privacidade do **Grupo Accor** são as declarações de privacidade publicadas pelo **Grupo Accor** de tempos em tempos, em particular a declaração de proteção de dados pessoais do cliente, disponível no site de reservas on-line do **Grupo Accor**.

As Políticas do **Grupo Accor** podem ser alteradas, substituídas e/ou complementadas a critério do **Grupo Accor**, de tempos em tempos e a **FRANQUEADA**, desde já, se compromete a segui-las e implementá-las sempre que necessário.

II - Leis de Proibidade

(a) A **FRANQUEADA** concorda e declara que essa, seus diretores, representantes ou de qualquer forma, detentores diretos e indiretos de valores mobiliários devem cumprir as Políticas do **Grupo Accor** e implementar políticas e procedimentos apropriados para cumprir a Lei Anticorrupção, a Lei de Lavagem de Dinheiro e as demais legislações aplicáveis ou concernentes aos temas anteriormente mencionados;

(b) Sem limitar o acima exposto, a **FRANQUEADA** declara e garante que:

(i) não solicitou, deu, prometeu ou ofereceu qualquer contraprestação financeira ou bem (inclusive em espécie) com o objetivo de (a) influenciar qualquer ato ou decisão ou (b) induzir a realizar ou deixar de realizar qualquer ato ou decisão, como o uso de influência, com a finalidade de auxiliar na obtenção de qualquer favor, autorização ou permissão;

(ii) a **FRANQUEADA**, seus diretores, representantes ou de qualquer forma, detentores diretos e indiretos de valores mobiliários, não são:

(ii.i) Pessoas sancionadas nos termos das legislações anteriormente mencionadas;

(ii.ii) Condenados, processados ou sancionados por quaisquer Leis Anticorrupção, Leis de Lavagem de Dinheiro ou demais legislações aplicáveis ou concernentes aos temas anteriormente mencionados. A **FRANQUEADA** deverá informar imediatamente a **FRANQUEADORA** se essa, seus diretores, representantes ou de qualquer forma, detentores diretos e indiretos de valores mobiliários se tornar uma pessoa sancionada.

III – PCI DSS

A **FRANQUEADA** reconhece que as políticas do Grupo Accor incluem uma política que exige que os hotéis cumpram os padrões PCI DSS. As seguintes disposições se aplicam em relação ao PCI DSS:

- (a) A **FRANQUEADA** deverá garantir que, a partir do Início da Atividade Operacional e até data de rescisão do Contrato, o Hotel cumprirá os requisitos do PCI DSS (inclusive a obtenção e manutenção de quaisquer certificações necessárias, incluindo o atestado oficial de cumprimento pelo Conselho). A **FRANQUEADA** deverá, no prazo de 30 dias após uma solicitação por escrito da **FRANQUEADORA**, fornecer uma cópia dessa certificação;
- (b) A **FRANQUEADA** concorda que determinados funcionários do Hotel participarão dos programas PCI DSS do Grupo Accor (incluindo treinamento, políticas, procedimentos e autoavaliações);
- (c) se exigido pela **FRANQUEADORA**, uma auditoria da conformidade do Hotel com os padrões PCI DSS poderá ser realizada a cada ano civil para validar a conformidade do Hotel com os padrões PCI DSS e a **FRANQUEADA** deverá fornecer todo o acesso e assistência necessários em conexão com tal auditoria; e
- (d) Os custos e despesas associados ao treinamento e auditorias nos termos desta cláusula serão integralmente arcados pela **FRANQUEADA**.

IV– Treinamentos

A **FRANQUEADORA** poderá disponibilizar treinamentos periódicos à **FRANQUEADA** e aos seus colaboradores, no que tange às Políticas de Compliance, legislação e acerca das disposições deste instrumento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

CÓDIGO DE ÉTICA E DE RESPONSABILIDADE SOCIAL CORPORATIVA DA FRANQUEADORA

- 16.1. A **FRANQUEADORA** adota princípios e compromissos aplicáveis mundialmente aos hotéis que operam sob suas marcas em relação à responsabilidade social corporativa e ética, conforme condições previstas em seu Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa e em seu Programa CSR/Desenvolvimento Sustentável disponíveis via website da **FRANQUEADORA**, que são atualizadas, de tempos em tempos, para atender as evoluções de referidos código e programa, cuja versão vigente desses documentos está disponível no site da Accor.
- 16.2. Com o objetivo de promover os melhores interesses e as melhores práticas de negócios da rede de hotéis sob as marcas da **FRANQUEADORA**, esta espera que seus franqueados e parceiros compartilhem de seus princípios, padrões e compromissos incluídos e/ou abrangidos pelo Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa e pelo seu programa de

CSR/Desenvolvimento Sustentável, que consiste na implementação das ações mandatórias informadas anualmente. Nesse sentido, a **FRANQUEADA** compromete-se, desde já, a:

- (a) conduzir a operação do HOTEL de maneira consistente com o Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa e com o Programa de CSR/Desenvolvimento Sustentável durante toda a duração e execução do Contrato.
- (b) Inserir e informar, anualmente, independente de solicitação da **FRANQUEADORA**, na ferramenta de gestão por esta determinada em seus Manuais, o resultado dos seus indicadores seu nível de desempenho em sustentabilidade, fornecendo evidências para auditoria, conduzida globalmente por meio da análise dos documentos apresentados, conforme descrito e detalhado nos Manuais.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

- 17.** As Partes, por si e por seus funcionários, obrigam-se, sempre que aplicável, a atuar no presente Contrato em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física (“Titular”) identificada ou identificável (“Dados Pessoais”) e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei n.º 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), além das demais normas e políticas de proteção de Dados Pessoais de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento de Dados Pessoais relativos às Partes e à execução deste Contrato.
- 17.1.** A **FRANQUEADA** é Controladora e exclusivamente responsável pelos Dados Pessoais de seus próprios funcionários. As Partes serão responsáveis pelos Dados Pessoais de hóspedes, compartilhados no âmbito da execução do Contrato, devendo tratá-los conforme a finalidade estabelecida no momento de sua coleta, nos termos da lei de proteção de dados aplicável.
- 17.2.** A **FRANQUEADA** reconhece e declara que a adoção do Modelo de Proteção de Dados da **FRANQUEADORA** significa atuação em conformidade com a legislação vigente e boas práticas de governança, não representando interferência na gestão de seus negócios sob qualquer forma.
- 17.2.1.** A **FRANQUEADA** deverá observar, durante e após o término deste Contrato, as recomendações e orientações de boas práticas da **FRANQUEADORA** relativas ao tratamento dos Dados Pessoais compartilhados exclusivamente para a execução deste Contrato, responsabilizando-se integralmente por qualquer dano causado pela atividade de tratamento que viole o Modelo e/ou a legislação vigente.
- 17.3.** As Partes serão responsáveis por garantir o exercício e cumprimento dos direitos dos Titulares,

em relação às atividades de tratamento que lhes cabem, em observância à legislação de proteção de Dados Pessoais.

17.4. A **FRANQUEADA** compromete-se a adotar medidas, ferramentas e tecnologias necessárias para garantir a segurança dos dados e cumprir com suas obrigações, sempre considerando o estado da técnica disponível, de forma a evitar perda, destruição ou danos aos Dados Pessoais que tratar.

17.5. A **FRANQUEADA** deverá monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e operadores, com as respectivas obrigações relativas à proteção de Dados Pessoais.

17.5.1. Sem prejuízo, a **FRANQUEADA** deverá fornecer relatórios à **FRANQUEADORA** sobre esses controles sempre que solicitado por ela, objetivando a fiscalização da conformidade da **FRANQUEADA**, sem que isso implique em diminuição de suas responsabilidades.

17.6. As Partes tratarão os Dados Pessoais de forma confidencial e com o mesmo nível de segurança que tratam seus dados e informações de caráter confidencial, durante toda a execução deste Contrato e por período indeterminado após a sua resolução ou término.

17.6.1. A **FRANQUEADA** deverá se abster de compartilhar ou transferir os Dados Pessoais obtidos em virtude do cumprimento deste Contrato a terceiros, salvo quando: (i) for imprescindível para a operação dos serviços contratados pelo Titular ou de procedimentos preliminares relacionados a estes serviços; (ii) obtiver a autorização prévia da **FRANQUEADORA** e do Titular; ou, ainda, (iii) for necessário para o cumprimento de obrigação legal, regulatória ou judicial, sempre em conformidade com a legislação de proteção de Dados Pessoais.

17.7. A **FRANQUEADA** deverá notificar a **FRANQUEADORA** em até 24 (vinte e quatro) horas quando houver: (i) qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais; (ii) qualquer descumprimento das obrigações contratuais relativas ao tratamento dos Dados Pessoais; (iii) qualquer violação de segurança na **FRANQUEADA** ou nos seus operadores; (iv) quaisquer exposições ou ameaças em relação à conformidade com a proteção de Dados Pessoais; (v) qualquer ordem de Tribunal, autoridade pública ou reguladora competente, inclusive em período menor, se necessário.

17.8. As Partes comprometem-se a auxiliar uma à outra, dentro do prazo legal ou judicial aplicável, de forma a possibilitar que a outra Parte cumpra tal prazo: a) com as suas obrigações judiciais ou administrativas, de acordo com a lei de proteção de Dados Pessoais aplicável, fornecendo informações relevantes disponíveis e qualquer outra assistência para documentar e eliminar a causa e os riscos impostos por quaisquer violações de segurança; e b) no cumprimento das

obrigações decorrentes dos direitos dos Titulares dos Dados Pessoais, principalmente por meio de medidas técnicas e organizacionais adequadas.

17.9. Se qualquer legislação nacional ou internacional aplicável ao tratamento de Dados Pessoais no âmbito do Contrato vier a exigir adequação de processos e/ou instrumentos contratuais por forma ou meio determinado, as Partes desde já acordam em celebrar termo aditivo escrito neste sentido.

17.10. Fica assegurado à **FRANQUEADORA**, nos termos da lei, o direito de regresso em face da **FRANQUEADA** no caso de danos causados por esta em decorrência do descumprimento das obrigações aqui assumidas em relação à proteção dos Dados, sem prejuízo da aplicação do disposto na Cláusula 13 acima.

17.10.1. A responsabilidade da **FRANQUEADA** diante do referido descumprimento é ilimitada, não produzindo nenhum efeito qualquer outra cláusula que disponha de forma contrária.

CLÁUSULA DÉCIMA ÓTAVA **DISPOSIÇÕES GERAIS**

18. As Partes reconhecem que os anexos integram o presente Contrato, produzindo os mesmos efeitos. Nenhuma renúncia, rescisão ou quitação referente ao presente Contrato ou seus Anexos vinculará quaisquer das Partes a menos que declarada de forma expressa e por escrito. Nenhuma renúncia, de qualquer das Partes, a quaisquer termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições do presente Contrato ou seus Anexos, bem como nenhuma tolerância a qualquer inadimplemento de tais termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições afetará o direito das Partes de, subseqüentemente, executar seus respectivos direitos.

18.1. Todas as comunicações e notificações entre as Partes, relacionadas a este Contrato, deverão ser feitas por escrito e enviadas por fac-símile ou correspondência (física ou eletrônica) com aviso de recebimento (exceto se de forma diversa for expressamente previsto neste Contrato), endereçadas às pessoas e endereços a seguir:

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Av Segismundo Pereira, 1700, apt 1, Santa Mônica,
Uberlândia – MG, CEP 38408170
A/C da Diretoria
E-mail grupoatta.financeiro@gmail.com

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7.815 – 9º e 10º (parte) andares

São Paulo/SP
CEP: 05425-905
A/C da Diretoria de Operações **IBIS**

- 18.2. É vedado à **FRANQUEADA** assumir qualquer obrigação ou débito, de qualquer natureza, ou por qualquer forma contratar com terceiros em nome da **FRANQUEADORA** ou de qualquer empresa do Grupo Accor, sendo-lhe igualmente vedado apresentar-se como agente, sócia ou por qualquer forma representante de tais empresas. Ficando inclusive proibida por si, por seus empregados, prepostos ou prestadores de serviço de conceder entrevistas a qualquer veículo de imprensa fazendo menção ao **Sistema IBIS**, às marcas ou negócios do Grupo Accor.
- 18.3. O presente Contrato constitui o acordo integral entre as Partes com relação ao seu objeto, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas.
- 18.4. As Partes entendem e concordam que todos os termos, condições e obrigações estabelecidos neste Contrato constituem título executivo e extrajudicial e estão sujeitos à execução específica, conforme o disposto na legislação processual em vigor.
- 18.5. Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação deste Contrato, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de Direito.
- 18.6. Os “considerandos” mencionados neste Contrato são parte integrante deste, para todos os fins previstos neste instrumento.
- 18.7. Não há nenhum vínculo de natureza empregatícia, associativa ou societária entre a **FRANQUEADA**, seus prepostos, empregados e/ou seus sócios e a **FRANQUEADORA**, sendo certo que não integram um mesmo grupo econômico. A **FRANQUEADA** responderá, sempre e integralmente, por eventuais perdas e danos causados **FRANQUEADORA** por seus sócios, prepostos e empregados, bem como por todas as ações que sejam eventualmente propostas por quaisquer terceiros com fundamento em atos ou omissões relacionados com a operação de seu negócio.
- 18.7.1. A **FRANQUEADA** obriga-se a reembolsar a **FRANQUEADORA** todas as despesas nas quais esta venha incorrer caso seja demandada em quaisquer procedimentos administrativos ou extrajudiciais, além de ações judiciais de qualquer natureza, proposta por funcionário, ex-funcionário ou terceiros, tal como discriminada no subitem 18.7, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados a partir da notificação enviada pela **FRANQUEADORA**, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) contados da data da condenação.

- 18.7.1.1. O reembolso de tais despesas compreende, mas não se limita às despesas incorridas com custas, despesas e taxas judiciais, honorários advocatícios contratuais e/ou de sucumbência, viagens, locomoções, diligências, cópias e publicações. Assim, quaisquer despesas aqui não mencionadas expressamente, mas que guardem relação ao quanto disposto no subitem 18.7.1. devem ser reembolsados pela **FRANQUEADA**.
- 18.7.2. Caso o nome e ou o patrimônio da **FRANQUEADORA** sejam atingidos, a **FRANQUEADA** deverá pagar a título de multa compensatória pelos danos causados o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia em que permanecer a constrição ou manutenção em cadastro de devedores, até a comprovação da efetiva liberação do bem ou da exclusão do cadastro.

<p>18.8.Os sócios da FRANQUEADA declaram-se, neste ato, devedores solidários, nos termos e para os fins das normas constantes dos artigos 275 e seguintes do Código Civil, e garantidores, de todos os débitos, as obrigações e as responsabilidades contraídos pela FRANQUEADA junto à FRANQUEADORA ou a empresas do Grupo Accor previstas ou decorrentes, direta ou indiretamente, deste Contrato, dos documentos que o integram e da lei a ele aplicável, respondendo, portanto, como principais devedores perante a FRANQUEADORA.</p>	<p>Garantidores:</p> <hr/> <p>Thalita Rodrigues Carvalho Vítor de Souza CPF: 071.931.346-55</p> <hr/> <p>Antônio Vítor Miranda de Souza CPF: 013.246.416-06</p>
---	--

- 18.9.Todos os valores previstos neste Contrato são base Setembro/2024 e estarão sujeitos à atualização monetária de acordo com a variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada *pro rata temporis* ou, na falta dele, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas ou, ainda, na falta dele, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIEPE, da Universidade de São Paulo, aplicada *pro rata temporis* no menor período admitido por lei, tomando-se como índice base o do mês anterior ao mês em que foi determinado o valor a pagar e como índice de reajuste o do mês anterior ao pagamento efetivo. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as Partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.
- 18.9.1. Caso os valores previstos nesse Contrato não sejam pagos a seu devido tempo, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do principal, acrescido de correção monetária

mencionada no item 18.9 supra, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia.

18.10. Todos os valores, previstos neste Contrato, devidos pela **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA** deverão ser pagos livres de tributos.

18.11. **Imóvel onde será instalado o HOTEL:** a **FRANQUEADA** apresentou à **FRANQUEADORA** a documentação imobiliária (Anexo IV) que assegura à **FRANQUEADA** a propriedade ou a posse do imóvel onde será instalado o HOTEL, durante toda a vigência deste Contrato, sendo certo que qualquer modificação na condição da posse ou propriedade do imóvel deverá ser tratada na forma prevista na cláusula onze. A verificação da documentação imobiliária ora mencionada, não acarreta à **FRANQUEADORA** quaisquer responsabilidades decorrentes de tal documentação, de qualquer natureza que sejam.

18.12. A **FRANQUEADA** é a única responsável pelo pagamento dos serviços contratados, bem como dos produtos adquiridos, junto aos fornecedores homologados pela **FRANQUEADORA**, isentando esta de qualquer responsabilidade pela quitação das obrigações contraídas junto a esses.

18.13. A **FRANQUEADA** está ciente que quando expressos em dólares americanos, os valores estabelecidos neste Contrato serão convertidos em reais de acordo com a taxa de câmbio de compra da cotação comercial do site do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br/conversao>) no último dia útil do mês relativo ao período de competência do serviço prestado.

18.14. Alguns preços estabelecidos neste Contrato foram em moeda estrangeira nos termos do inciso V, do art. 2, do Decreto-Lei nº 857/69, tendo em vista a relação contratual estabelecida entre a **FRANQUEADORA** e a Accor S/A (França) ou outra entidade legal residente no exterior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA SEGUROS

19. A **FRANQUEADA**, a partir desta data e durante toda a vigência do Contrato, deverá contratar e manter todos os seguros, incluindo:

- (a) seguro da propriedade;
- (b) seguro de responsabilidade civil;
- (c) responsabilidade de empregador em conformidade com os requisitos legais aplicáveis;

- (d) responsabilidade total em relação aos veículos automotivos do Hotel, em conformidade com os requisitos legais, sem nenhuma limitação anual ao número de ocorrências, incluindo:
 - (i) danos a passageiros e condutores; e
 - (ii) lesões físicas e danos causados a qualquer terceiro;
- (e) cobertura de responsabilidade cibernética ou de segurança de rede, com limites mínimos de €5.000.000 (cinco milhões de euros) por evento, incluindo sublimites na hipótese de administração, responsabilidade por privacidade e responsabilidade regulatória;
- (f) seguro do imóvel e avaria de maquinários (incluindo equipamentos de TI);
- (g) seguro fidelidade com relação aos Funcionários do Hotel (incluindo perdas originadas de fraude de qualquer Funcionário do Hotel); e
- (h) quaisquer outros seguros que possam ser obrigatórios de acordo com quaisquer requisitos legais.

19.1 Seguro da Propriedade

- (a) A apólice de seguro da propriedade deverá refletir os seguintes termos e condições:
 - (i) cobertura de qualquer perda física ou dano material ao Hotel, pertencente ou não a **FRANQUEADA**, pelo valor total de substituição, com cobertura para todos os riscos ocorridos, particularmente, no caso de incêndio, inundação, terremoto, movimentação de terra (incluindo elevação e instabilidade), raio, tempestade, explosão, distúrbio, greve, impacto por aeronave (e artigos caídos de aeronaves), vidro quebrado, avaria de maquinários;
 - (ii) o valor da cobertura será até o custo total de reestabelecimento do Hotel, conforme determinado pela **FRANQUEADA**, sujeito aos excessos, franquias e limitações em consonância com aqueles usualmente impostos por companhias seguradoras no mercado securitário para o Território;
 - (iii) interrupção comercial por período indenizatório mínimo de 24 (vinte e quatro meses, cobrindo:
 - (iii.i) Royalties; Taxa de Marketing; Fees de Distribuição; Rede Privada de Telecomunicações;e
 - (iv) deverá contemplar, se disponível no mercado securitário no Território por preço razoável, qualquer dano material e interrupção comercial ocorridos envolvendo terrorismo.
- (b) O seguro da propriedade poderá ser contratado e mantido pela **FRANQUEADA** através do programa mundial de seguro do Grupo Accor.

(c) Sem limitar qualquer disposição deste Contrato, com relação somente às reivindicações de perdas cobertas pelas apólices de seguro de bens acima e na extensão exigida pela companhia seguradora em relação à contratação de uma apólice de seguro de bens, a **FRANQUEADA** deverá:

- (i) renunciar a qualquer direito de regresso contrário a **FRANQUEADORA** e suas Afiliadas, e suas companhias seguradoras; e
- (ii) obter de sua própria companhia seguradora a mesma renúncia a qualquer direito de regresso contrário a **FRANQUEADORA** e suas Afiliadas e suas companhias seguradoras.

(d) Todos os custos pertinentes à apólice de seguro de propriedade serão arcados pela **FRANQUEADA**.

19.2 Seguro de Responsabilidade Civil

(a) A apólice de seguro de responsabilidade civil deverá cobrir todas as consequências financeiras de responsabilidade da **FRANQUEADA** e da **FRANQUEADORA** perante qualquer terceiro (incluindo hóspedes) e particularmente:

- (i) lesões corporais, incluindo, mas não limitado a responsabilidade de empregador, responsabilidade por veículos de terceiros, responsabilidade de garagistas, poluição súbita, furto de bens de hóspedes, e danos coletivos (Dano Moral); e
- (ii) perdas materiais e financeiras.

(b) O seguro de responsabilidade geral e de produto terá valor no mínimo de [€10.000.000 (dez milhões de euros)] por ocorrência, sem qualquer limitação anual ao número de ocorrências.

(c) O seguro de responsabilidade geral e de produto terá jurisdição global.

(d) O seguro de responsabilidade civil poderá ser contratado e mantido pela **FRANQUEADA** através do programa global de seguros do Grupo Accor.

(e) Todos os custos pertinentes à apólice de responsabilidade geral serão arcados pela **FRANQUEADA**.

19.3 Condições Gerais

(a) Todos os seguros deverão ser mantidos pela **FRANQUEADA** perante companhias seguradoras licenciadas e de renome, com classificação financeira pela AM Best pelo menos equivalente a "A; VI" ou classificação equivalente ou razoável aceitável pela **FRANQUEADORA**.

- (b) A **FRANQUEADA** deverá certificar-se que todos os prêmios ou cobranças devidas pela própria **FRANQUEADA** acerca da apólice ou apólices acima mencionadas sejam pagos prontamente.
- (c) A partir desta data e até Início da Atividade Operacional do HOTEL, bem como durante todo o decurso do prazo do Contrato, a **FRANQUEADA** deverá apresentar a **FRANQUEADORA**, sempre 30 (trinta) dias após o início de vigência das apólices, o certificado de seguro para cada apólice mantida pela **FRANQUEADA** relacionada ao Hotel, cujo certificado deverá descrever:
- (I) o escopo e o valor da cobertura;
 - (II) as franquias e valores máximos aplicáveis e as principais exclusões; e
 - (III) a confirmação do prêmio pago.
- (d) Todas as apólices referidas nesta cláusula Décima Nona deverão nomear a **FRANQUEADORA** e a **FRANQUEADA** como partes seguradas.
- (e) A **FRANQUEADA** permanecerá responsável, por conta própria, pelo valor das franquias (incluindo qualquer despesa) e por qualquer valor que não for coberto pelas apólices de seguro referidas na cláusula Décima Nona.
- (f) Se qualquer seguro não for contratado ou mantido pela **FRANQUEADA** em conformidade com esta cláusula Décima Nona, a **FRANQUEADORA**, a seu critério e sem necessidade de notificação, em acréscimo aos demais direitos e medidas que possa ter, poderá contratar e manter o referido seguro e cobrar o valor total dos prêmios ou cobranças da **FRANQUEADA**.
- (g) A **FRANQUEADA** deverá satisfazer por conta própria (inclusive se baseando em seus próprios consultores) e aceitar a responsabilidade pela adequação e termos das respectivas apólices de seguro.
- (h) Durante o Prazo e nos 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de vencimento ou rescisão antecipada deste Contrato, a **FRANQUEADA** não poderá modificar o seguro de uma apólice por ocorrência para uma apólice por reivindicação.
- (i) A **FRANQUEADA** deverá cumprir todas as obrigações de seguro de qualquer locação ou hipoteca cobrindo o Hotel.
- (j) A contratação e manutenção do seguro e o cumprimento pela **FRANQUEADA** de suas obrigações nos termos desta cláusula Décima Nona não exonerarão a **FRANQUEADA** de qualquer responsabilidade perante a **FRANQUEADORA** imposta pelos ou nos termos deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

FORO DE ELEIÇÃO

- 20.1. Para a resolução de eventuais conflitos oriundos do presente Contrato, as partes elegem o foro Central da Capital do Estado de São Paulo com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por estarem justas e acertadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OPERADOR

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Garantidores:

Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza
CPF: 071.931.346-55

Antônio Vitor Miranda de Souza
CPF: 013.246.416-06

Testemunhas:

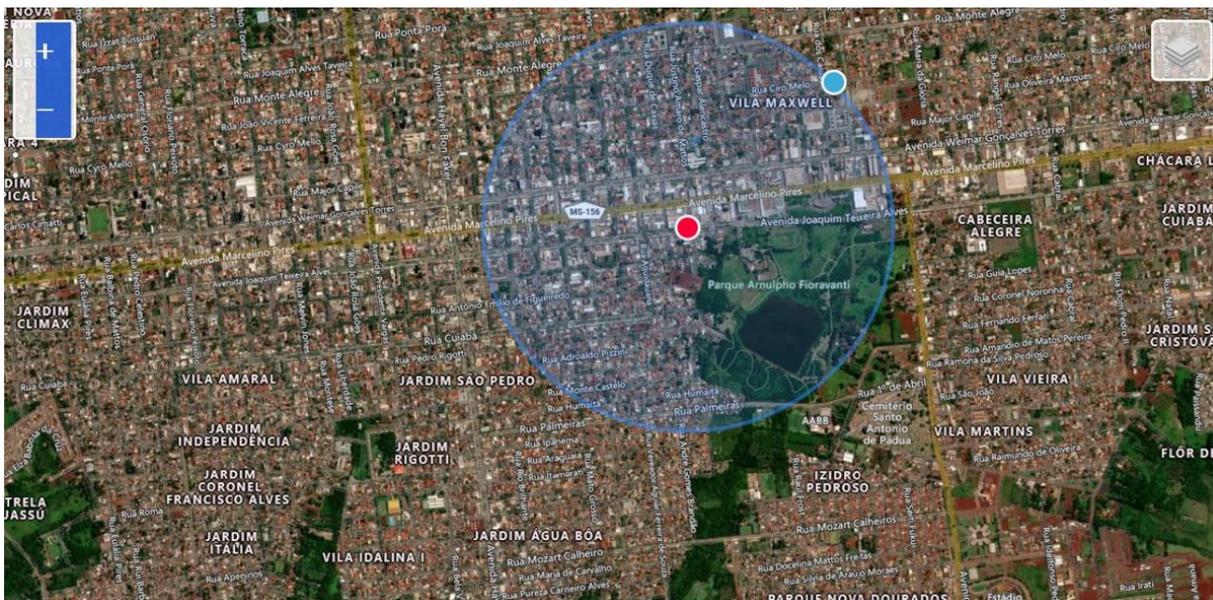
Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO I DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

I- TERRITÓRIO EXCLUSIVO:

Para os fins do constante no item 1.2 da cláusula primeira do Contrato de Franquia, as Partes delimitam como Território Exclusivo, aquele compreendido no raio de 1Km (um quilometro), contado do centro do terreno onde será edificado o HOTEL, conforme demonstra imagem abaixo:



São Paulo, 24 de setembro de 2024.

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

**GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
- FRANQUEADA**

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:



ANEXO II-A DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

I- CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE:

Para os fins do constante no item e 2.4 da cláusula segunda do Contrato de Franquia, segue minuta do Contrato de Confidencialidade que deverá ser firmado entre a **FRANQUEADA** e o Operador:

CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, sediado na Av Segismundo Pereira, 1700, apt 1, Santa Mônica, Uberlândia – MG, CEP 38408170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.548.077/0001-76, doravante denominada “**EMPREGADORA**”, e, de outro lado, **Hilson de Brito Macedo Neto**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG no 4797583 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.715.774-69, domiciliado na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 2589 Sala 703, Boa Viagem, Recife – PE, daqui por diante simplesmente designado “**OPERADOR**”.

Fica justo e contratado o quanto segue:

1. E
EMPREGADORA e Hotelaria Accor Brasil S.A celebraram, em 24 de setembro de 2024, um Contrato de Franquia pelo qual a primeira instalará, operará e gerirá, por sua conta e risco, um Hotel, sob a marca **IBIS**, localizado na Avenida Marcelino Pires, Dourados, Mato Grosso do Sul.
2. P
 ara cuidar da gestão do dia a dia desse estabelecimento hoteleiro franqueado, a **EMPREGADORA** necessita contratar um profissional para o cargo de **OPERADOR**.
3. P
 ara que o **OPERADOR** possa desempenhar suas atividades da forma mais produtiva possível, é essencial que a **EMPREGADORA**, diretamente ou através da Hotelaria Accor Brasil S.A. e/ou de outras pessoas físicas ou jurídicas, lhe dê acesso a uma série de informações confidenciais a respeito de processos, produtos e serviços atuais, futuros ou propostos; previsões de negócios, exigências de fornecimento, plantas, *layouts*, tecnologias correspondentes a estes assuntos, dados resultantes de execução de serviços, mercado, projetos e outros temas direta ou indiretamente ligados à implantação, operação e gestão de um estabelecimento hoteleiro integrante da rede **IBIS**.
4. O
OPERADOR não poderá divulgar a quaisquer terceiros as informações confidenciais que receber, seja da **EMPREGADORA**, seja da Hotelaria Accor Brasil S.A. ou de quem for, comprometendo-se a empreender todos os seus melhores esforços para evitar a divulgação, mesmo que acidental, de tais informações a terceiros.
5. O
OPERADOR não poderá usar as informações confidenciais a que tiver acesso, tampouco fazê-las circular dentro do próprio estabelecimento hoteleiro sob sua responsabilidade, salvo na medida estritamente necessária para desempenho, por ele próprio, **OPERADOR**, ou por qualquer dos integrantes da equipe envolvida na operação desse estabelecimento, das atividades que competem a cada um deles, de acordo com os padrões da rede de hotéis **IBIS**.

6. Todo s os materiais, tenham a forma que tiverem, incluindo, entre outros, manuais, *checklists*, *softwares*, disquetes, CD-ROMs, apostilas, contratos, memorandos e documentos de qualquer natureza, desenhos, modelos, rascunhos, esquemas e listas, que sejam fornecidos ou apresentados ao **OPERADOR**, que contenham informações necessárias ao desempenho, por este ou por qualquer outro integrante da equipe envolvida na operação do estabelecimento hoteleiro, das funções que lhe cabem na operação e/ou gestão do mesmo, continuarão de propriedade da Hotelaria Accor Brasil S.A. e deverão ser devolvidos prontamente à **EMPREGADORA**, com todas as cópias que deles tiverem sido feitas, no ato em que o **OPERADOR** deixar de exercer tais funções.

7. O **OPERADOR** reconhece expressamente que todas as informações confidenciais contidas nesses materiais e também nos programas de capacitação e reciclagem de que já participou ou venha a participar e nas instruções que já recebeu ou que venha a receber, bem como aquelas a que venha a ter acesso por qualquer outro meio, a qualquer tempo, constituem **SEGREDO DO NEGÓCIO** da Hotelaria Accor Brasil S.A. e que sua divulgação ou uso indevido constituem, portanto, violação de **SEGREDO DO NEGÓCIO**, o que pode sujeitar o infrator a uma série de medidas legais, inclusive de natureza criminal, incorrendo na multa estabelecida no Contrato de Franquia.

8. O **OPERADOR** declara haver sido devidamente instruído pela sua **EMPREGADORA** acerca das obrigações assumidas por esta junto à titular da marca e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., quanto ao sigilo e confidencialidade que deverá guardar, durante e após a extinção do seu contrato de trabalho, no tocante a todos os aspectos da operação da unidade franqueada.

9. O **OPERADOR** declara estar ciente de que qualquer violação que cometer em relação ao sigilo e confidencialidade das informações a respeito da unidade franqueada e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., implicará na responsabilização da **EMPREGADORA** pelo pagamento das multas e indenizações devidas à Hotelaria Accor Brasil S.A., ficando assegurado à **EMPREGADORA**, a possibilidade de exercer junto a ele o seu direito de regresso para cobrança e reembolso das respectivas multas e indenizações.

10. Por assim se acharem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas ao final assinadas.

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

OPERADOR

Testemunhas:

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

ANEXO II-B DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

I- CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE:

Para os fins do constante no item e 2.5 da cláusula segunda do Contrato de Franquia, segue minuta do Contrato de Confidencialidade que deverá ser firmado entre a **FRANQUEADA** e o Gerente Geral do HOTEL:

CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, sediado na Av Segismundo Pereira, 1700, apt 1, Santa Mônica, Uberlândia – MG, CEP 38408170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.548.077/0001-76, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada “**EMPREGADORA**”, e, de outro lado, (**nome do GERENTE GERAL**), portador da Carteira de Identidade RG nº [...], inscrito no CPF/MF sob o nº [...], domiciliado na [...], daqui por diante simplesmente designado “**GERENTE GERAL**”.

Fica justo e contratado o quanto segue:

6. **EMPREGADORA** e Hotelaria Accor Brasil S.A celebraram, em 24 de setembro de 2024, um Contrato de Franquia pelo qual a primeira instalará, operará e gerirá, por sua conta e risco, um Hotel, sob a marca **IBIS**, localizado na Avenida Marcelino Pires, Dourados, Mato Grosso do Sul. E

7. Para cuidar da gestão do dia a dia desse estabelecimento hoteleiro franqueado, a **EMPREGADORA** necessita contratar um profissional para o cargo de **GERENTE GERAL**. P

8. Para que o **GERENTE GERAL** possa desempenhar suas atividades da forma mais produtiva possível, é essencial que a **EMPREGADORA**, diretamente ou através da Hotelaria Accor Brasil S.A. e/ou de outras pessoas físicas ou jurídicas, lhe dê acesso a uma série de informações confidenciais a respeito de processos, produtos e serviços atuais, futuros ou propostos; previsões de negócios, exigências de fornecimento, plantas, *layouts*, tecnologias correspondentes a estes assuntos, dados resultantes de execução de serviços, mercado, projetos e outros temas direta ou indiretamente ligados à implantação, operação e gestão de um estabelecimento hoteleiro integrante da rede **IBIS**. P

9. **GERENTE GERAL** não poderá divulgar a quaisquer terceiros as informações confidenciais que receber, seja da **EMPREGADORA**, seja da Hotelaria Accor Brasil S.A. ou de quem for, comprometendo-se a empreender todos os seus melhores esforços para evitar a divulgação, mesmo que acidental, de tais informações a terceiros. O

10. **GERENTE GERAL** não poderá usar as informações confidenciais a que tiver acesso, tampouco fazê-las circular dentro do próprio estabelecimento hoteleiro sob sua responsabilidade, salvo na medida estritamente necessária para desempenho, por ele próprio, **GERENTE GERAL**, ou por qualquer dos integrantes da equipe envolvida na operação desse estabelecimento, das atividades que competem a cada um deles, de acordo com os padrões da rede de hotéis **IBIS**. O

11. Todo s os materiais, tenham a forma que tiverem, incluindo, entre outros, manuais, *checklists*, *softwares*, disquetes, CD-ROMs, apostilas, contratos, memorandos e documentos de qualquer natureza, desenhos, modelos, rascunhos, esquemas e listas, que sejam fornecidos ou apresentados ao **GERENTE GERAL**, que contenham informações necessárias ao desempenho, por este ou por qualquer outro integrante da equipe envolvida na operação do estabelecimento hoteleiro, das funções que lhe cabem na operação e/ou gestão do mesmo, continuarão de propriedade da Hotelaria Accor Brasil S.A. e deverão ser devolvidos prontamente à **EMPREGADORA**, com todas as cópias que deles tiverem sido feitas, no ato em que o **GERENTE GERAL** deixar de exercer tais funções.

12. O **GERENTE GERAL** reconhece expressamente que todas as informações confidenciais contidas nesses materiais e também nos programas de capacitação e reciclagem de que já participou ou venha a participar e nas instruções que já recebeu ou que venha a receber, bem como aquelas a que venha a ter acesso por qualquer outro meio, a qualquer tempo, constituem **SEGREDO DO NEGÓCIO** da Hotelaria Accor Brasil S.A. e que sua divulgação ou uso indevido constituem, portanto, violação de **SEGREDO DO NEGÓCIO**, o que pode sujeitar o infrator a uma série de medidas legais, inclusive de natureza criminal, incorrendo na multa estabelecida no Contrato de Franquia.

13. O **GERENTE GERAL** declara haver sido devidamente instruído pela sua **EMPREGADORA** acerca das obrigações assumidas por esta junto à titular da marca e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., quanto ao sigilo e confidencialidade que deverá guardar, durante e após a extinção do seu contrato de trabalho, no tocante a todos os aspectos da operação da unidade franqueada.

14. O **GERENTE GERAL** declara estar ciente de que qualquer violação que cometer em relação ao sigilo e confidencialidade das informações a respeito da unidade franqueada e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., implicará na responsabilização da **EMPREGADORA** pelo pagamento das multas e indenizações devidas à Hotelaria Accor Brasil S.A., ficando assegurado à **EMPREGADORA**, a possibilidade de exercer junto a ele o seu direito de regresso para cobrança e reembolso das respectivas multas e indenizações.

15. Por assim se acharem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas ao final assinadas.

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EMPREGADORA

[...] - GERENTE GERAL

Testemunhas:

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS**CERTIFICADO DE ADESÃO AO SISTEMA IBIS**

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.**, detentora da marca e da tecnologia de operação **IBIS**, certifica para os devidos fins que o **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** na Avenida Marcelino Pires, Dourados, Mato Grosso do Sul, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 24 de setembro de 2024.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que o **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** operará este Hotel de forma autônoma, devendo, entretanto, fazê-lo em consonância com o padrão **IBIS**, bem como com o disposto no Contrato de Franquia celebrado com **Hotelaria Accor Brasil S.A.**

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

Hotelaria Accor Brasil S.A.

Hotelaria Accor Brasil S.A.

É vedada ao **GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** por força da Lei 9.279 de 15.05.96, a divulgação do Contrato de Franquia celebrado entre as partes, servindo este certificado como comprovação da existência deste.

ANEXO IV DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

- I - Para os fins do item 18.11, da cláusula dezessete do Contrato de Franquia, a FRANQUEADA apresentou à FRANQUEADORA os documentos abaixo relacionados, cujas cópias autenticadas seguem anexas:
- a) Estatuto/Contrato Social da FRANQUEADA; e
 - b) CNPJ da FRANQUEADA.
 - c) Certidão da matrícula do Imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, devidamente atualizada (com menos de um mês) e/ou comprovação de que tem assegurada a posse do imóvel durante toda a vigência do Contrato de Franquia;
 - d) Certidão de Remembramento ou de Desmembramento (quando for o caso);
 - e) Cópia das restrições de loteamento (quando for necessário);
 - f) Certidão Negativa de Débito do Imóvel, expedida pela Prefeitura.
 - g) Documentos de identificação do operador e sócio garantidor.
- II - a FRANQUEADA apresentará à FRANQUEADORA, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados da assinatura do presente instrumento, (i) Certidão da Matrícula do Imóvel livre e desembaraçada de qualquer ônus; (ii) Comprovação da Posse do imóvel, não podendo obter tal posse por meio de mero comodato, durante toda a vigência do Contrato de Franquia, bem como (iii) qualquer outra certidão e/ou documento que se faça necessário para a comprovação da regular situação do imóvel perante os órgãos públicos. O descumprimento do prazo e das obrigações ora avençadas acarretará na rescisão contratual e na aplicação das penalidades previstas no Contrato de Franquia

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - FRANQUEADA

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO V DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

I- TREINAMENTOS INICIAIS:

Para os fins do constante no item 4.1 da cláusula quarta do Contrato de Franquia, a **FRANQUEADA** atesta que recebeu da **FRANQUEADORA** os seguintes treinamentos iniciais:

Treinamentos Realizados: [...]

Data de Realização: [...]

Relação dos funcionários que participaram dos treinamentos: [...]

Treinamentos a Realizar: [...]

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

**[...] - SÓCIO OPERADOR
FRANQUEADA**

**[...] - GERENTE GERAL
FRANQUEADA**

Testemunhas:

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

ANEXO VI DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS**I- OUTROS EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS OPERADOS PELA FRANQUEADA:**

Para os fins do constante no item 14.1 da cláusula catorze do Contrato de Franquia, a **FRANQUEADA** declara, por si e por seus sócios, estar engajada na operação hoteleira dos empreendimentos abaixo:

Ibis Rio Verde – Avenida Natalício Mesquita Lima, s/n, quadra 17, lotes 01, 02 e 03, Jardim Campestre, na Cidade de Rio Verde, Estado de Goiás

Ibis Styles Petrolina – Avenida Cardoso de Sá, nº 377, Petrolina, Pernambuco.

Ibis Caruaru – Cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco, na Rua Deputado Souto Filho, nº 103.

Ibis Santa Maria - Rua General Neto, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Santa Maria – RS.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - FRANQUEADA

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO VII DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS**I- AUTORIZAÇÃO FORMAL PARA INÍCIO DA ATIVIDADE OPERACIONAL DO HOTEL IBIS DOURADOS**

Para os fins do constante na alínea “c” do item 2.3 da cláusula segunda do Contrato de Franquia, a **FRANQUEADORA**, neste ato, concede à **FRANQUEADA** a autorização para iniciar as atividades operacionais do Hotel **IBIS DOURADOS**.

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - FRANQUEADA

Testemunhas:

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

ANEXO VIII DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

RELAÇÃO DOS PROJETISTAS ACCOR HOTELS						 ACCOR HOTELS <small>Feel Welcome</small>
DESIGN & TECHNICAL SERVICES SOUTH AMERICA				REV.34	out/17	
Escritório	Endereço	Nome do Profissional	Telefone 1	Telefone 2	Site	E-mail
ARQUITETURA / DECORAÇÃO / LUMINOTÉCNICO / PAISAGISMO						
PARA ESTAS DISCIPLINAS ENTRAR EM CONTATO COM A EQUIPE DE D&TS ACCORHOTELS	Av. das Nações Unidas, 7815 São Paulo	Camila Candido / Kelly Torres	11 3818.6413	11 3818.6486		Camila.CANDIDO@accor.com.br Kelly.OLIVEIRA@accor.com.br
COMUNICAÇÃO VISUAL						
VD'SIGN COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	Av. Brig. Luis Antonio, 1892 CJ 72 São Paulo	Cristina Sion	11 3022.6210	11 99154.3282		csion@terra.com.br
COZINHA						
EDUARDO VIANNA ARQUITETOS	Rua Doutor Pinto Ferraz 133, Casa 5 São Paulo	Eduardo Vianna	11 5549.8382	11 94765.6896	www.vila133.com	arquitetura@eduardovianna.com.br
ESTILO ARQUITETURA	Rua Turiassu, 507 - Cj 33 - Bloco A São Paulo	Erlise Tancredi	11 3297.6765	11 9617.6473	www.estiloarq.com.br	estiloarq@uol.com.br
AR CONDICIONADO						
RIBERAR	R. João Ferracine, 103 - Castelo Branco Novo Ribeirão Preto	Néio Lucio Gonçalves	16 4009.4000	16 9183.6773	www.riberar.com.br	neio@riberar.com.br, riberar@riberar.com.br
DW ENGENHARIA LTDA	Av. Emb. Abelardo Bueno, 1340 GR 603 Rio de Janeiro	Danilo Werneck	21 2439.3994	21 2439.2628	www.dwengenharia.com.br	danilo@dwengenharia.com.br
GREEN SOLUTIONS	Rua Coriolano Durand, 532 - cj 14 São Paulo	Andre Luiz Francisco	11 3637.3484	11 94750.6100	www.gfar.com.br	andre@gsar.com.br / camila@gsar.com.br
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS						
PROCION	Rua Joaquim Floriano, 400 1º Andar São Paulo	Luis Olimpio Costi	11 3168.4800	11 9971.1443		costi@procion.com.br
HIDEO KUMASAKA	Condomínio Edifício Serra das Araras, R. Paraná, 145 Santos	Hideo Kumasaka	16 3630.3939	16 8156.6057		kumasaka@terra.com.br
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS (COM INCÊNDIO)						
PROCION	Rua Joaquim Floriano, 400 1º Andar	Luis Olimpio Costi	11 3168.4800	11 9971.1443	NÃO TEM	costi@procion.com.br
HIDROLUX ENGENHARIA	R. Chile, 1669 - Jardim Iraja, Ribeirão Preto - SP (Sala 2)	Marcia Aparecida Miguel Ribeiro	16 3911.1161	16 99991.8237		hidrolux@neomundi.com.br
TECSET ENGENHARIA E CONSULTORIA	Av. Cuiabá, 1453 (NÃO CONFIRMOU ENDEREÇO)	Alander Brandão		11 98106.9810	http://www.tecsetengenharia.com.br/	projetos@tecsetengenharia.com.br
SISTEMAS ESPECIAIS – AUTOMAÇÃO PREDIAL, SONORIZAÇÃO, DETECÇÃO E ALARME, CATV E CFTV, TI – (Rede de voz e dados)						
PREDISIS	Rua Curral Del Rei, 581 Belo Horizonte	Silvio Roberto A Viana	31 2526.4970	31 99834.0537		silvio@predisis.eng.br
SEGURITECH	R. Aníbal Pedro Godinho, 265 São Paulo	Raquel Pironi	11 2533.9846 11 2506.4284	11 97140.1765 11 7729.6062	www.seguritech.com.br	seguritech@seguritech.com.br raquel@seguritech.com.br cleumberto@seguritech.com.br
AUDITORIA TÉCNICA DE PROJETOS						
IAC	Rua Mossoró, 90 A Belo Horizonte	Fernando Queirós	31 3442.9002	31 98444.9659		iac@uol.com.br
COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS						
ADDOR & ASSOCIADOS LTDA	Alameda Vicente Tinzon, 173 2º andar São Paulo	Marco Alexandre Addor / Mirian Azevedo Addor	11 3045.0446	11 99945.8028 / 11 999133956	www.addor.com.br	addor@addor.com.br, marco@addor.com.br
ACÚSTICA						
AKKERMAN PROJETOS ACÚSTICOS	Rua Raggio Nóbrega, 63 São Paulo	Schaia Akkerman	11 3081.9322		www.akkerman.com.br	acustica@akkerman.com.br
GINER ENGENHARIA	Rua Padra Chico, 85 - Conj 52 São Paulo	José Carlos Giner	11 3868.2359	11 99332.5984	www.giner.com.br	engenharia@giner.com.br / giner@giner.com.br
AQUECIMENTO SOLAR						
AGENCIA ENERGIA	Rua Dr. Jarbas Vidal Gomes, 30 cj 505 - Belo Horizonte Rua Afonso Celso, 234 - São Paulo	Rodrigo Cunha Trindade	31 3486.3660 11 5573.8215	31 99970.0949	www.agenciaenergia.com.br	rodrigo@agenciaenergia.com.br
TERMOCOP	Av Jorge Tibiriça, 1194 Campinas	Eng. Rafael Pratts Milanes	19 3276.6312 19 3271.3460	19 9778.6279	http://www.termocop.com.br/	rafael@termocop.com.br
TECSET ENGENHARIA E CONSULTORIA	Av. Cuiabá, 1453 São Paulo	Alander Brandão		11 98106.9810		projetos@tecsetengenharia.com.br
HOTÉIS DE LUXO: CONSULTORIA DE ALIMENTOS E BEBIDAS, SPA DO HOTEL E FASHION SIGNATURE FEES						
PARA ESTAS DISCIPLINAS ENTRAR EM CONTATO COM A EQUIPE DE D&TS ACCORHOTELS	Av. das Nações Unidas, 7815 São Paulo	Camila Candido / Kelly Torres	11 3818.6413	11 3818.6486		Camila.CANDIDO@accor.com.br Kelly.OLIVEIRA@accor.com.br

ANEXO IX DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

REUNIÕES		PAUTA	PARTICIPANTES	ESCOPO
Kick off		Passagem DNN para D&TS	Gerente DNN + Diretor D&TS + GI + Investidor	Apresentação do processo de ATH e envio dos Manuais e Padrões da marca
FASE DE PROJETO	1ª Reunião	Apresentação de Produto D0	GI + Investidor + Arquiteto	Apresentação dos Manuais/Padrões (Quadro de áreas, caderno de apto, conceito áreas comuns e corredores, especificações apto, corredores e áreas comuns, Manuais Técnicos)
			Design Manager (exceto para Ibis e Ibis Budget)	Check-list de arquitetura, Apresentação do Sumário do Manual Técnico, Seguir a Pauta Guia
	2ª Reunião	Estudo Preliminar ou Ante-Projeto D0 + 30	GI + Arquiteto + Projetistas complementares + Coordenador de projeto + Interlocutor do investidor + Consultor Técnico	Pré-requisitos: base de arquitetura validada e contratação de todos os projetistas complementares envolvidos
				Kick Off de projetos técnicos
3ª Reunião	Após 60 dias: Pré-Executivo D0 + 90	GI + Suporte Design + Arquiteto + Projetistas complementares + Coordenador de projeto + Interlocutor do investidor + Consultor Técnico	Verificação do Ante-Projeto e dos sistemas técnicos adotados	
4ª Reunião	Fechamento / Polimento Fase Projetos (OPCIONAL) D0 + 180	GI + Arquiteto + Projetistas complementares + Coordenador de projeto + Interlocutor do investidor + Consultor Técnico	Verificação do Executivo	
FASE DE OBRA	5ª Reunião	1ª visita à Obra: Apto Protótipo	GI Líder + GI + Operações + Interlocutor do Investidor	Vistoria do apto protótipo (um de cada tipologia) e shaft
			GI + Interlocutor do Investidor	Relatório físico Fofográfico (mensal): à ser enviado pelo Investidor (Determinar fotos com mesmo ângulo). Curva previsto x realizado
	6ª Reunião	2ª visita à obra após 45 dias: Validação apto modelo + visita à obra	GI + Interlocutor do Investidor + Consultor Técnico	Validação do apto modelo e shaft
	RP	Entrega RP (6 meses antes da Entrega da Obra - confirmar data conforme Contrato)	GI + Compras	Envio da RP validada por Operações
	7ª Reunião	4ª visita à obra: 1 Mês (ou 15 dias) antes da entrega de Obra	GI + Interlocutor do Investidor + Operações + Consultor Técnico	Vistoria da obra, Reunião sobre Recebimento Provisório
	Pré-Operação	Entrega para Pré-operações	GI + Interlocutor do Investidor + Operações + Consultor Técnico (terceirizado)	Recebimento Provisório
Abertura do Hotel	Passagem para Operações	GI + Interlocutor do Investidor + Operações + Consultor Técnico (terceirizado)	Recebimento Definitivo	

ANEXO X DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

Código de Ética e Responsabilidade Social Corporativa da Accor

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

À

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (“FRANQUEADA”)

Av Segismundo Pereira, 1700, apt 1, Santa Mônica,
Uberlândia – MG, CEP 38408170
A/C da Diretoria

Ref. SIDE LETTER - CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS

A **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.** (a “**HAB**”), sediada na cidade de São Paulo (SP), na Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7815 – Torre 2 – 9º e 10º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, vêm, respeitosamente, informar o quanto segue; e

Considerando:

- I. O Contrato de Franquia celebrado, em 24 de setembro de 2024, entre a **FRANQUEADA** e a **HAB** (“**Franqueadora**”) referente ao hotel com 100 (cem) apartamentos, e respectivas áreas comuns, no imóvel situado na Cidade de(o/a) Dourados, Estado de(o/a) Mato Grosso do Sul, na Avenida Marcelino Pires, nos moldes da marca **IBIS** (“**Hotel**” ou “**IBIS DOURADOS**”), doravante denominado simplesmente “Contrato”.
- II. a intenção da **Franqueadora** em estimular o desenvolvimento de parcerias de longo prazo com seus franqueados;

Serve a presente para informar que a **HAB** confere, excepcional e exclusivamente, à **FRANQUEADA**, em relação à franquia referente ao **IBIS DOURADOS**, as seguintes condições:

1. **Prazo de Construção e Instalação.** Em exceção ao subitem 1.1., “a”, Cláusula Primeira do **Contrato**, as Partes concordam expressamente que o prazo máximo para construção e instalação do Hotel será de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de assinatura do

presente instrumento. Tal prazo poderá ser prorrogado por mais 06 (seis) meses, desde que de comum acordo entre as Partes. A Franqueada terá 16 (dezesesseis) meses para iniciar a obra, tal prazo poderá ser prorrogado, de comum acordo, por igual período caso não sejam obtidas as aprovações necessárias junto aos órgãos competentes.

2. **Prazo para Início das Atividades Operacionais.** Em exceção ao item 2.3., da Cláusula Segunda do Contrato, as Partes ajustam que o Hotel deverá iniciar suas atividades operacionais em até 56 (cinquenta e seis) meses contados da data de assinatura do Contrato, podendo esse prazo ser prorrogado, em comum acordo, por mais um período de 06 (seis) meses. As demais condições previstas nesse item serão mantidas.
3. **Taxa de Adesão.** Em exceção ao item 8, Cláusula Oitava do Contrato, as Partes concordam que será concedido um desconto pela **Franqueadora**, ficando o valor de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) por apartamento e o pagamento desse montante será feito em 18 (dezoito) parcelas iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 60 (sessenta) dias após a assinatura do Contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.
 - 3.1. Em exceção ao item 8.1., Cláusula Oitava do Contrato, as Partes ajustam que, caso ocorram alterações nos projetos do Hotel, acarretando aumento superior a 10% (dez por cento) do número de apartamentos, um valor adicional da Taxa de Adesão será cobrado proporcionalmente ao número de apartamentos acrescidos ao projeto inicial. O pagamento ocorrerá no mesmo fluxo de parcelas acima previsto no item 3. e será reajustado de forma proporcional ao valor das últimas parcelas.
4. **Royalties.** Em exceção ao item 9, Cláusula Nona do **Contrato**, as Partes concordam que os Royalties a serem cobrados serão de 4% (quatro por cento) da Receita Operacional Bruta do **Hotel** no respectivo mês, livre de tributos.
5. **Prazo.** Em exceção ao disposto no item 12 da Cláusula Doze do Contrato, as Partes acordam que o prazo passa de 12 (doze) anos para 15 (quinze) anos.
6. **Índice de Correção Monetária.** Em exceção ao item 17.9, Cláusula Décima Sétima, as Partes ajustam que os valores previstos em Contrato serão atualizados de acordo com a variação percentual acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE.
7. **Cessão.** As Partes expressamente concordam que após a conclusão das obras e início da fase pré-operacional do **Hotel**, o **Contrato** será cedido à empresa do ramo de administração hoteleiro indicado pela **HAB**.
8. Acordam as Partes que após a assinatura do **Contrato**, eventualmente, caso ambas tenham interesse e a **Franqueada** assine como anuente e comprometa-se a ser subsidiariamente



responsável, em formalizar aditamento com o fito de que terceiro não interessado torne-se o responsável pelos pagamentos da taxa de adesão.

As Partes concordam expressamente, por meio deste instrumento, em revogar toda e qualquer disposição do Contrato, e de seus Anexos, que contrarie o quanto aqui estabelecido, sendo ratificadas todas as demais condições de referidos documentos não alterado por este instrumento.

Atenciosamente,

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

GRUPO ATTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Ciente e de acordo em: ___/___/___