

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 consequente 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 INSTRUMENTO PRELIMINAR EM INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS DOURADOS E OUTROS PACTOS

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 nº 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 embaraçar 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 nº 1700, apto 1, inscrita no CNPJ sob o nº 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 nº 071.931.346-55, portadora da cédula de identidade RG nº MG 7218105 - PC/MG, com endereço residencial na Avenida José de Castro Duarte, nº 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 nº 806 A, inscrita no CNPJ sob o nº 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 nº 439.277.939-49, portador da cédula de identidade nº 413.983 SESPDC/SC e **Paulo Roberto Pelella Melega**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 23.760.771-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 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.

- hr/>
- (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) Imitir 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>	
---	---

LOCADORA:

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 uma 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, pessoais reipersecutórias 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 complementaçãoou 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 regularizem 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, casonão 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 registrares 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-empreendedora.

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 público perante 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 órgãos 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)

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS DOURADOS**CERTIFICADO DE ADEÇÃO 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.