

## CONTRATO DE LOCAÇÃO, OPERAÇÃO HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

de um lado, na qualidade de locadora, doravante designada “**LOCADORA**”,

**MONTE BIGNUCOLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nova denominação de **ECCO INCORPORADORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Praça Tomás Morus, nº 81, Cj. 1001, São Paulo-SP, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.124.281/0001-61, com contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35226375349 em sessão de 23 de fevereiro de 2012 e 2ª alteração de contrato social registrada em sessão de 12 de dezembro de 2013 sob o nº 471.061/13-0, neste ato representada por seu administrador, **Giuliano Rocha Pavan**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 19.367.383-6-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 173.733.988-98, com endereço comercial supracitado;

De outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira, doravante designada “**OPERADORA**”,

**ECCOfit HOTÉIS & ESCRITÓRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Praça Tomas Morus, n.º 81, Conjunto 1001, Sala EccoFit, Água Branca, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.615.876/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE 35227765639, em sessão de 21 de junho de 2013, com sua 1ª alteração de contrato social registrada em sessão de 6 de junho de 2014 sob o nº 213.802/14-4

### CONSIDERANDO QUE:

- i. A LOCADORA é PROPRIETÁRIA do Condomínio Site Pinda (doravante denominado o “**EMPREENDIMENTO**”), com área construída total de 9.710,040m<sup>2</sup> (nove mil, setecentos e dez inteiros e quarenta centésimos de metros quadrados), formado por 01 (uma) torre com destinação exclusivamente hoteleira, contendo 189 (cento e oitenta e nove) unidades autônomas e respectivas áreas comuns, localizadas do 1º (primeiro) ao 7º (Sétimo) pavimentos, o qual contará com prestação de serviços hoteleiros e será gerido pela LOCATÁRIA/OPERADORA, na Rua Guilherme Souza e Silva, na cidade de Pindamonhangaba/SP;
- ii. A LOCADORA promoverá o EMPREENDIMENTO nos moldes da Lei 10.406/2002 (Código Civil), da Lei 4591/64 e legislação pertinente.
- iii. É condição essencial do negócio a locação de todas as áreas do EMPREENDIMENTO à uma operadora hoteleira, afim de que o EMPREENDIMENTO seja usado exclusivamente como hotel e que seja operado nos termos deste contrato;
- iv. A LOCATÁRIA/OPERADORA por força dos Contratos de Franquia assinado com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A, em data de 18 de junho de 2014, adquiriu os Sistemas

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

Ibis e Ibis Budget, adquirindo os direitos de franquia para a operação hoteleira do "IBIS" e "IBIS BUDGET", no endereço citado anteriormente;

- v. na condição de FRANQUEADA para o "IBIS" e "IBIS BUDGET", a LOCATÁRIA/OPERADORA tem o direito exclusivo e intransferível de operar o EMPREENDIMENTO em questão como "[HOTEL IBIS & IBIS BUDGET PINDAMONHANGABA]", conforme estabelecido no contrato de franquia entre LOCATÁRIA/OPERADORA e HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. (sociedade integrante de um sistema hoteleiro liderado pela ACCOR S.A. - FRANÇA, de quem é a subsidiária brasileira);
- vi. como FRANQUEADA a LOCATÁRIA/OPERADORA tem o direito de acesso pleno aos Sistemas Ibis e Ibis Budget e todas as ferramentas necessárias à sua perfeita aplicação em conformidade com o contrato de franquia assinado com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., em 18 de junho de 2014.
- vii. os LOCADORES desejam associar o EMPREENDIMENTO aos Sistemas Ibis e Ibis Budget, entregando sua operação à LOCATÁRIA/OPERADORA, sendo certo que o direito à utilização das marcas Ibis e Ibis Budget pelo EMPREENDIMENTO está absolutamente condicionado ao fiel cumprimento dos Contratos de Franquia, o qual, por força de lei, é absolutamente sigiloso, devendo suas cláusulas e condições serem somente de conhecimento da HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. e da LOCATÁRIA/OPERADORA;
- viii. para a viabilização da operação hoteleira, a LOCADORA, neste ato, entrega o EMPREENDIMENTO em locação à LOCATÁRIA/OPERADORA, com autorização para operar as unidades autônomas de sua propriedade e respectivas áreas comuns;

**RESOLVEM** as partes acima identificadas por celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO, OPERAÇÃO HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS** (doravante denominado o "**CONTRATO**"), que se regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA**

### **DEFINIÇÕES**

1. No corpo deste CONTRATO, e para sua fiel interpretação, as seguintes palavras e expressões devem ser entendidas com o significado a seguir:
  - 1.1. **LOCATÁRIA/OPERADORA**: a OPERADORA, devidamente qualificada no cabeçalho deste CONTRATO.
  - 1.2. **LOCADORES**: inicialmente, a LOCADORA, devidamente qualificada no cabeçalho deste CONTRATO, e posteriormente, à medida em que as unidades autônomas do EMPREENDIMENTO forem vendidas, os proprietários de todas as unidades do EMPREENDIMENTO, que, por força do compromisso de compra e venda celebrado com a LOCADORA, subrogam-se a todas as cláusulas deste Contrato de Locação.
  - 1.3. **PARTES**: Os LOCADORES e a LOCATÁRIA/OPERADORA.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

- 1.4. EMPREENHIMENTO: o “[HOTEL IBIS & IBIS BUDGET PINDAMONHANGABA]”, situado na Rua Guilherme Souza e Silva, na cidade de Pindamonhangaba/SP.
- 1.5. INSTALAÇÕES TÉCNICAS: conjunto de bens e ativos necessários à operação do EMPREENHIMENTO.
- 1.6. EQUIPAMENTO OPERACIONAL: conjunto de equipamentos necessários à operação do EMPREENHIMENTO.
- 1.7. MATERIAL OPERACIONAL: conjunto de materiais necessários à operação do EMPREENHIMENTO.
- 1.8. VALOR DO ALUGUEL: a quantia estabelecida neste CONTRATO como remuneração dos LOCADORES pela cessão temporária à LOCATÁRIA/OPERADORA do direito ao uso e à exploração do EMPREENHIMENTO, com as respectivas Instalações Técnicas, o Equipamento Operacional, o Material Operacional e os Estoques Operacionais.
- 1.9. ENCARGOS: todas as obrigações de pagamento a terceiros estabelecidas neste Contrato como de responsabilidade da LOCATÁRIA/OPERADORA.
- 1.10. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO: os valores previstos neste Contrato serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - MERCADO ("IGP-M"), apurado pela Fundação Getúlio Varga - FGV, aplicada, *pro rata temporis*, 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, apurados 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 que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.
- 1.11. PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO: é o período mais curto admitido em lei, em que se operará a Atualização do Valor de Pagamento, tomando e 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.
- 1.12. FASE OPERACIONAL: período que tem início com a abertura do EMPREENHIMENTO ao público, quando começa a exploração hoteleira.
- 1.13. RECEITA OPERACIONAL TOTAL DO EMPREENHIMENTO: é o somatório das receitas relativas à hospedagem, alimentos e bebidas, telefonia, internet, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, receitas financeiras, com exceção daquelas que forem geradas pelo aporte de capital de giro pelos LOCADORES e da taxa de serviço, caso venha a ser cobrada dos hóspedes.
- 1.14. RECEITA LÍQUIDA: é a Receita Operacional total do EMPREENHIMENTO, deduzidos os tributos incidentes sobre venda e serviços, quais sejam: ICMS, ISS, COFINS e PIS, ou outros que venham a ser criados.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

- 1.15. CUSTOS COM AS FRANQUIAS HOTELEIRAS: são os custos, mensais, incorridos pela LOCATÁRIA/OPERADORA para a operação do empreendimento com as marcas a que o EMPREENDIMENTO estiver franqueado.
- 1.16. DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO: são as a seguir descritas, exemplificativamente: a) custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos; b) 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; c) gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás e demais gastos dessa natureza; d) custo das pequenas reparações e das manutenções do EMPREENDIMENTO; e) prêmios de seguro; f) despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o EMPREENDIMENTO; g) todos os tributos e tarifas que não estejam definidos nesta Cláusula, com exceção do Imposto de Renda; h) provisões para litígios incorridos na operação sendo que, ao final do Contrato, caso reste saldo, este será objeto de rateio entre os proprietários e promitentes compradores das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO; i) gastos de reposição do Material Operacional, conforme item 12.1 da Cláusula Doze; j) uma reserva para contas a receber de deveres duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês; k) despesas financeiras de qualquer natureza, correntes da operação hoteleira; l) despesas com o programa de fidelização de clientes; m) reembolso das despesas de viagem, alimentação, hospedagem e treinamentos decorrentes do Contrato de Franquia; n) em geral, todas as despesas inerentes à operação do EMPREENDIMENTO; o) custo com as Franquia Ibis e Ibis Budget conforme definido no item 1.15, e ainda p) despesas com a elaboração, divulgação e contratação de auditoria independente para revisão ou auditoria das informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do EMPREENDIMENTO
- 1.17. RESERVA DE REPOSIÇÃO: um percentual calculado sobre a Receita Operacional Total mensal, por conta de investimentos de reposição do Equipamento Operacional, definido no item 1.6 da Cláusula Primeira e que consistirá em 2% (dois por cento) a contar do início da operação até o 12º mês; 3% do 13º mês ao 24º mês, e 4% (quatro por cento) do 25º 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 aos LOCADORES do Valor Do Aluguel e depositado em uma conta bancária específica para este fim.
- 1.18. RESULTADO LÍQUIDO: é a diferença apurada entre a Receita Líquida e as Despesas Operacionais do EMPREENDIMENTO.
- 1.19. BENFEITORIAS: melhoramentos, substituições e acréscimos feitos pela LOCATÁRIA/OPERADORA no EMPREENDIMENTO e em suas instalações, como definidos neste CONTRATO.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

- 1.20. DESPESAS FIXAS: são os gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica, etc.), seguros, serviços terceirizados, custos com franquia e distribuição conforme itens 1.15 e 1.16 supra e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

## **CLÁUSULA SEGUNDA** **OBJETO DO CONTRATO**

- 2.1. O objeto do presente CONTRATO é a locação à LOCATÁRIA/OPERADORA do EMPREENDIMENTO, composto pela totalidade das áreas privativas e comuns do prédio das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO, com o fito da LOCATÁRIA/OPERADORA exercer atividade hoteleira em conformidade com a modalidade de franquia do Sistema Ibis e Ibis Budget.
- 2.2. O EMPREENDIMENTO será construído de acordo com as especificações dos projetos aprovados, bem como as recomendações da Hotelaria Accor Brasil S.A. de acordo com os padrões das marcas IBIS e IBIS BUDGET, em condições de servir à operação hoteleira.
- 2.3. 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 um Termo de Restituição do EMPREENDIMENTO.
- 2.4. 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 o 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.
- 2.5. A LOCATÁRIA/OPERADORA deverá promover a operação do EMPREENDIMENTO como franquia no Sistema Ibis e Ibis Budget, utilizando o nome “[HOTEL IBIS & IBIS BUDGET PINDAMONHANGABA]”, incluindo as marcas, as siglas e sinais distintivos das marcas, anúncios e painéis.

## **CLÁUSULA TERCEIRA** **INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO**

- 3.1. INÍCIO. O presente Contrato entrará em vigor nesta data.
- 3.2. DURAÇÃO. O prazo do presente contrato é de 8 (oito anos) contar do início da operação do HOTEL. Na ocasião, as Partes assinarão a autorização para a início das atividades, caracterizando e deixando expressa a data do início da operação do HOTEL.
- 3.3. RENOVAÇÃO. Ao fim do prazo inicial, o presente CONTRATO será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. 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

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

aviso de recebimento (AR) com antecedência de 12 (doze) meses e relação à data prevista para o término do prazo inicial.

- 3.4. Os casos de rescisão deste Contrato estão escritos na Cláusula Onze.
- 3.5. 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.
- 3.6. As partes ajustam que na hipótese de devolução do IMÓVEL pela LOCATÁRIA antes do termo final da locação ora ajustada, a LOCATÁRIA deverá notificar os LOCADORES da sua intenção com pelo menos 12 (meses) de antecedência, sob pena de não o fazendo, além de ter que pagar a multa abaixo ajustada, proporcionalmente ao prazo cumprido, ter que pagar também uma multa adicional do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada mês a menos do prazo antes mencionado.

#### **CLÁUSULA QUARTA** **OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

- 4.1. São obrigações dos LOCADORES:
- 4.1.1. Conservar a plena e inteira posse indireta EMPREENDIMENTO, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha afetar sua livre exploração pela LOCATÁRIA/OPERADORA, durante a vigência deste Contrato.
- 4.1.2. Não turbar nem esbulhar a posse da LOCATÁRIA/OPERADORA sobre o EMPREENDIMENTO, as Instalações Técnicas, o Equipamento Operacional, o Material Operacional e os Estoques Operacionais, e emvidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turvem ou esbulhem tal posse.
- 4.1.3. Não intervir na operação hoteleira.
- 4.1.4. Reconhecer o direito exclusivo da LOCATÁRIA/OPERADORA de explorar o EMPREENDIMENTO, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste Contrato.
- 4.1.5. 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.
- 4.1.6. Não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da LOCATÁRIA/OPERADORA, bem como não interferir na atuação destes.
- 4.1.7. Imitir a LOCATÁRIA/OPERADORA na posse do EMPREENDIMENTO entregando-lhe as unidades autônomas do EMPREENDIMENTO após a vistoria das mesmas.

#### **CLÁUSULA QUINTA** **OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA/OPERADORA.**

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

5.1. São obrigações da LOCATÁRIA/OPERADORA:

- 5.1.1. A abertura de uma filial própria para a operação do EMPREENDIMENTO.
- 5.1.2. A organização e execução das formalidades administrativas concernentes à filial, necessárias ao funcionamento do EMPREENDIMENTO.
- 5.1.3. A implantação dos procedimentos operacionais, com os testes necessários no conjunto de equipamentos do EMPREENDIMENTO.
- 5.1.4. Contratar seguro de responsabilidade civil contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas.
- 5.1.5. Operar o EMPREENDIMENTO com as marcas Ibis e Ibis Budget, nas formas pactuadas nos Contratos firmados com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
- 5.1.6. Administrar a Reserva De Reposição referida no item 1.17 da Cláusula Primeira.
- 5.1.7. Receber a Receita Operacional Total do EMPREENDIMENTO, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com a respectiva receita, bem como pelo pagamento das Despesas Operacionais.
- 5.1.8. Pagar as Despesas Operacionais do EMPREENDIMENTO, descritas na Cláusula Primeira, item 1.16, e quaisquer outras taxas decorrentes da operação do EMPREENDIMENTO, bar, restaurante e serviços, bem como tributo tarifas e contribuições incidentes sobre tal operação, assim como as referentes à manutenção dos equipamentos do EMPREENDIMENTO.
- 5.1.9. Explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, 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.
- 5.1.10. 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.
- 5.1.11. Apresentar, mensalmente, aos LOCADORES, 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 pelos LOCADORES.
- 5.1.12. Manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do EMPREENDIMENTO, com custos suportado pelo próprio EMPREENDIMENTO, a título de despesa operacional.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_



- 5.1.13. Garantir a associação do EMPREENDIMENTO à Rede Ibis e Ibis Budget, comprometendo-se a cumprir fielmente suas obrigações de associada, nos moldes dos Contratos de Franquia firmados com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.
- 5.1.14. Manter válido o seguro de responsabilidade civil, contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas.
- 5.1.15. Contratar seguro contra incêndio e explosão no montante global igual a 100 (cem por cento) do valor necessário para a reconstrução do EMPREENDIMENTO e à reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertencentes a terceiros.
- 5.1.16. 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 custear o IPTU e a Reserva de Reposição, os LOCADORES deverão aportar tais valores.
- 5.1.17. Manter o EMPREENDIMENTO em contínua operação a partir da data de sua abertura ao público até o seu termo final.
- 5.1.18. Cooperar com os auditores independentes contratados para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do Empreendimento.
- 5.1.19. Elaborar e divulgar, nos termos da Lei 6.404/76, atualizada pela Lei 11.638/07, as informações financeiras trimestrais e as demonstrações financeiras anuais do Empreendimento, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas, sempre por auditor independente e registrado na CVM, conforme disposto nos itens 5.2 abaixo.
- 5.2.A Locatária será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais do Empreendimento a partir do início de sua Fase Operacional.
- 5.2.1. As demonstrações financeiras trimestrais revisadas serão divulgadas na página eletrônica [www.eccoinc.com.br/eccofit](http://www.eccoinc.com.br/eccofit), no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do encerramento de cada trimestre de exercício do Empreendimento.
- 5.2.2. As demonstrações financeiras anuais auditadas serão divulgadas na página eletrônica [www.eccoinc.com.br/eccofit](http://www.eccoinc.com.br/eccofit), no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do encerramento de cada exercício do Empreendimento.
- 5.2.3. As demonstrações financeiras descritas nos itens 5.2.1. e 5.2.2. acima estarão disponíveis na página eletrônica [www.eccoinc.com.br/eccofit](http://www.eccoinc.com.br/eccofit), por um período de 3 (três) anos, contados da data de sua disponibilização.
- 5.3. O exercício do Empreendimento seguirá o calendário gregoriano.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_



**CLÁUSULA SEXTA**  
**VALOR DO ALUGUEL**

- 6.1. O Valor Do Aluguel a ser pago, mensalmente, pela LOCATÁRIA/OPERADORA aos LOCADORES, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será constituído:
- 6.1.1. Por uma parcela fixa, correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) mensais por apartamento; e
- 6.1.2. Por uma parcela variável, no valor equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) 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 título desta parcela variável caso o valor correspondente a 85% (oitenta e cinco por cento) do Resultado Líquido Positivo Acumulado seja superior ao valor da parcela fixa do aluguel. Ressalta-se que a receita da LOCATÁRIA/OPERADORA será de 15% (quinze por cento) do resultado líquido antes de computar o aluguel fixo, o IPTU e o fundo de reserva, sendo que a remuneração em função desta parcela variável de cada LOCADOR corresponderá à fração ideal que sua unidade autônoma imobiliária hoteleira representa no Empreendimento.
- 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 letras "a" e "b" do item 6.1, serão descontados o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e o percentual referente Reserva de Reposição e Renovação.
- 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 aos LOCADORES.
- 6.5. O exercício será considerado como o exercício do ano civil.
- 6.6. Qualquer tolerância dos LOCADORES quanto a 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, do item 1.10, da 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.
- 6.7. Apesar de inaplicável o disposto nos artigos 68 a 70 da Lei n.º 8245/91, a este Contrato, 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. Os artigos 68 a 70 da referida Lei dispõem sobre a ação revisional de valores de aluguel na esfera judicial.
- Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA SÉTIMA**  
**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 os LOCADORES 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.
- 7.2. A LOCATÁRIA/OPERADORA fará mensalmente as provisões de férias e 13º salário deixando de provisionar a multa do FGTS, assim como 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.
- 7.3. Os LOCADORES, no caso de rescisão antecipada do contrato, deverão 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.

**CLÁUSULA OITAVA**  
**CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

- 8.1. A LOCATÁRIA/OPERADORA poderá, a qualquer tempo e durante a vigência deste CONTRATO, efetuar a Transferência do presente Contrato sem o consentimento dos LOCADORES a qualquer filial que constituir, a empresa pertencente ao seu grupo ou a qualquer operadora hoteleira aprovada pela LOCADORA do Empreendimento e pela Hotelaria Accor Brasil S.A.
- 8.2. A Incorporadora, por sua vez, poderá transferir este Contrato de Locação, independentemente da anuência da LOCATÁRIA, (i) a qualquer filial que constituir ou a empresa pertencente ao seu grupo econômico; (ii) a terceiro que adquira seus ativos, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir, expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à Operadora Hoteleira, todas as responsabilidades e obrigações da cedente sob o contrato; ou (iii) a qualquer Investidor Adquirente de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira do Empreendimento.
- 8.3. Os LOCADORES poderão efetuar a transferência do presente Contrato sem o consentimento da LOCATÁRIA/OPERADORA: (i) a a empresa pertencente ao seu grupo econômico; ou (ii) a adquirentes de unidades autônomas do Empreendimento, desde que, em todos os casos, tais terceiros não sejam concorrentes às atividades da LOCATÁRIA/OPERADORA, às redes IBIS e IBIS BUDGET, e à Hotelaria Accor S.A., e que assumam expressamente, mediante documento escrito assinado e entregue à LOCATÁRIA/OPERADORA, todas as responsabilidades e obrigações da cedente sob este Contrato.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

- 8.4. É vedada a transferência deste Contrato de Locação pela Incorporadora ou pelos Investidores Adquirentes, se o cessionário se caracterizar como empresa concorrente à Hotelaria Accor Brasil S.A., que será assim considerada: (i) (a) sociedade hoteleira; (b) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária, que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade hoteleira; (c) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, de sociedade hoteleira; (ii) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade hoteleira; ou (iii) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, direitos especiais decorrentes de estatuto social ou de acordo de acionistas, que lhe permitam influenciar de modo relevante nos negócios de sociedade hoteleira.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Na hipótese de a LOCATÁRIA/OPERADORA, por qualquer razão, perder a condição de operadora do Empreendimento com o uso das marcas Ibis e Ibis Budget as partes concordam, desde já, que os LOCADORES deverão contratar uma nova operadora hoteleira, previamente aprovada pela Hotelaria Accor Brasil S.A., celebrando com esta o respectivo contrato de locação.

#### **CLÁUSULA NONA** **DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO EMPREENDIMENTO**

- 9.1. Em caso de destruição total do EMPREENDIMENTO, ficará rescindido de pleno direito o presente Contrato.
- 9.2. Havendo destruição parcial do EMPREENDIMENTO, os LOCADORES reconstituirão ou mandarão 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 os LOCADORES decidam não reconstruir, ou mandar reconstituir o EMPREENDIMENTO com os recursos do parágrafo anterior, o presente Contrato poderá ser rescindido, arcando os LOCADORES com os 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.

#### **CLÁUSULA DEZ**

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

## **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 no item 1.17 da Cláusula Primeira (Reserva de Reposição).

## **CLÁUSULA ONZE** **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:
- 11.3. A parte que der causa a rescisão do presente contrato deverá pagar à outra parte uma indenização de: (i) R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) multiplicados pelo número de apartamentos aprovados em projeto, se a rescisão se der antes do início da Fase Operacional; (ii) R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por unidade autônoma, multiplicado pelo número de anos que restarem para o término o prazo contratual em curso, sem prejuízo da parte inocente pleitear perdas e danos decorrentes da rescisão. Em caso de rescisão do Contrato de Locação por motivo imputável aos Locadores, os Locadores ficarão obrigados ao pagamento da multa rescisória devida à Operadora Hoteleira na forma do Contrato de Locação. Além disso, os Locadores também ficarão obrigados a arcar com a totalidade dos valores referentes à rescisão dos contratos de trabalhos e de outros contratos que envolvam mão de obra (salários, encargos, benefícios, verbas rescisórias, etc.) empregada para o Empreendimento, ainda que terceirizada, que nesse caso não serão consideradas Despesas Operacionais
- 11.4. Todos os valores mencionados nesta Cláusula serão corrigidos monetariamente, na forma estipulada no item 1.10 da Cláusula Primeira (Atualização Do Valor De Pagamento).
- 11.5. Para a caracterização do inadimplemento ou de cumprimento 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 30 (trinta) dias o inadimplemento ou descumprimento seja sanado. Caso não 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.
- 11.6. As partes declaram e concordam que constitui requisito básico e indispensável à operação do EMPREENDIMENTO a congregação da totalidade das unidades autônomas e áreas comuns deste, as quais deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira. Na hipótese de ocorrer a retirada total ou parcial das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO, contrariando o objeto deste Contrato que é a exploração, pela

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIA/OPERADORA da totalidade do mesmo, esta, a seu exclusivo critério, poderá aplicar toda as condições previstas nesta Cláusula Onze 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 em decorrência de referida rescisão.

**CLÁUSULA DOZE**  
**PROVISÃO PARA REPOSIÇÕES, MODIFICAÇÕES, AMPLIAÇÕES E MANUTENÇÃO**

- 12.1. REPOSIÇÃO DE MATERIAL OPERACIONAL. 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 Operacional. Com base esse orçamento, será criada uma provisão anual para cobrir as despesas a serem efetuadas ela LOCATÁRIA/OPERADORA, e que serão retiradas dessa provisão.
- 12.2. RESERVA PARA REPOSIÇÃO DO EQUIPAMENTO OPERACIONAL. A fim de manter o EMPREENDIMENTO permanentemente em bom estado de operação, a LOCATÁRIA/OPERADORA deverá reservar, para reposição prevista nesta Cláusula, um montante anual conforme previsão no item 1.17 deste contrato.
- 12.2.1. A LOCATÁRIA/OPERADORA, eventualmente, poderá utilizar essas importâncias para a renovação do Material Operacional.
- 12.3. As aquisições efetuadas por meio das quantias previstas nesta Cláusula tornar-se-ão, de pleno direito, propriedade dos LOCADORES, ou sucessões a qualquer título, na proporção de suas unidades autônomas, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio.
- 12.4. REPAROS E MODIFICAÇÕES. Manutenção e reparos de rotina - A manutenção os reparos de rotina serão providenciados pela LOCATÁRIA/OPERADORA e os seus custos serão incluídos nas Despesas Operacionais do EMPREENDIMENTO, constantes do orçamento anual.
- 12.4.1. 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.
- 12.5. A LOCATÁRIA/OPERADORA deverá fazer, ou providenciar para que seja feito, às expensas, em nome e por ordem dos LOCADORES, ou sucessores a qualquer título, na proporção de suas unidades autônomas do EMPREENDIMENTO, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio, todas as benfeitorias necessárias, na medida em que tais benfeitorias estejam incluídas no orçamento de investimentos preparado pela LOCATÁRIA/OPERADORA.

**CLÁUSULA TREZE**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 13.1. Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as partes deverão ser feitos por escrito e endereçados no endereço da LOCATÁRIA/OPERADORA e nos endereços constantes nas procurações que fazem parte deste instrumento.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

- 13.2. As partes se comunicarão por escrito a respeito de qualquer alteração de endereço ou de qualquer dos outros dados aqui referidos.
- 13.3. 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.
- 13.4. 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.

#### **CLÁUSULA QUATORZE** **DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

- 14.1. A LOCATÁRIA/OPERADORA deverá permitir que os LOCADORES e seus sucessores, ou ainda os futuros membros do Conselho Consultivo do EMPREENDIMENTO, por si ou por quem vierem a indicar, a qualquer tempo possam vistoriar o EMPREENDIMENTO locado, ficando desde já avençado que os LOCADORES 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 aos LOCADORES por escrito, de tal fato.
- 14.1.1. Caso em referidas visitas e vistorias técnicas for constatada alguma irregularidade em relação à operação hoteleira, os LOCADORES comunicar o a LOCATÁRIA/OPERADORA, por escrito, a respeito dessa irregularidade, solicitando a adoção de providências cabíveis.
- 14.1.2. As partes reunir-se-ão para discutir as irregularidades suscitadas e as alternativas para as solucionar.
- 14.2. Os LOCADORES estão cientes 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 justificado no relatório mensal.
- 14.3. O proprietário de unidade autônoma que desejar ocupar um dos apartamentos do EMPREENDIMENTO por dia durante a fase de operação pagará o preço da DIÁRIA que estiver sendo praticada com desconto específico para investidor, o qual será definido pela LOCATÁRIA/OPERADORA anualmente. Este desconto refere-se somente ao valor da diária, não se aplicando às demais áreas do EMPREENDIMENTO que tenham tarifa própria para uso, ou mesmo ao consumo de quaisquer itens.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_

- 14.3.1. O direito de uso do proprietário nesta condição se restringe ao número de unidades autônomas que mantiver no empreendimento.
- 14.3.2. As reservas deverão ser feitas diretamente na recepção do EMPREENDIMENTO ou através de contato telefônico, e-mail, fax ou outra forma e estiver disponível e, estarão sujeitas a disponibilidade da classe tarifária e regras de reserva de praxe.
- 14.3.3. O direito aqui ajustado é pessoal e intransferível do investidor. No caso do investidor ser pessoa jurídica, só poderão fazer uso d diária antes referida os sócios ou diretores/administradores da mesma.
- 14.4. A LOCATÁRIA/OPERADORA poderá, a seu único e exclusivo critério, subcontratar serviços em geral, como por exemplo, serviços de limpeza, manutenção e outros.

**CLÁUSULA QUINZE**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS.**

- 15.1. Ficam autorizados pelas partes os registros e averbações necessários, no competente Cartório de Registro de Imóveis, correndo por conta daquele que quiser providenciar o registro as despesas para tanto.
- 15.2. Este CONTRATO é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título ou condição.
- 15.3. Este CONTRATO comporta execução específica, nos termos da Lei, não sendo perdas e danos satisfação suficiente dos direitos das partes.
- 15.4. Necessitando a parte inocente entrar em juízo para fazer valer quaisquer de seus direitos assegurados por este CONTRATO, a parte tida como culpada ficará obrigada ao pagamento à parte tida como inocente, das custas judiciais e extrajudiciais, honorários de advogado do patrono da vencedora à razão de 20% (vinte por cento) do valor da causa, sem prejuízo das demais cominações legais.
- 15.5. Este CONTRATO é celebrado pelas partes, assistidas por 2 (duas) testemunhas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 18 de junho de 2014.
- 15.6. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas em torno deste CONTRATO, ou mesmo para a sua execução, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_



**CONTRATO DE LOCAÇÃO, OPERAÇÃO HOTELEIRA  
E OUTRAS AVENÇAS**

**ASSINATURAS**

\_\_\_\_\_  
**MONTE BIGNUCOLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
**ECCOfit HOTÉIS & ESCRITÓRIOS LTDA.**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

*Esta é a 15ª (décima-quinta) e última página do CONTRATO DE LOCAÇÃO, OPERAÇÃO HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS celebrado pelas partes acima.*

Rubricas | Locadora: \_\_\_\_\_ | Locatário/Operadora: \_\_\_\_\_