



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE
SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ**

Por este instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação ("**INSTRUMENTO**"),
CONSIDERANDO que:

- I) A **SÓCIA OSTENSIVA**, identificada na Cláusula 2.1 abaixo, é uma sociedade que tem em seu objeto social: (i) a prestação de serviços administrativos gerais e de operação hotelaria, assim como de consultoria empresarial, em especial, no ramo da hotelaria; e (ii) participação no capital social de outras sociedades ou companhias, civis ou comerciais, na qualidade de sócia, quotista ou acionista, podendo adquirir ou alienar participações societárias;
- II) A **SÓCIA OSTENSIVA**, no desenvolvimento de seu objeto social, realiza a prestação de serviços condominiais e hoteleiros com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu, inclusive por meio de franquia hoteleira;
- III) No momento de assinatura do presente **INSTRUMENTO** a **INCORPORADORA**, identificada na Cláusula 2.2.1 abaixo, encontra-se desenvolvendo um empreendimento hoteleiro no conceito de condohotel no imóvel matriculado sob o nº 82.626 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí (SP), localizado na Av. Jaqueline Poles nº 215, Jardim Wanderley, cidade de Tatuí, Estado de São Paulo ("**IMÓVEL**"), o qual será denominado **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ** (o "**CONDOHOTEL**") e composto por 133 (cento e trinta e três) unidades autônomas ("**UNIDADES AUTÔNOMAS**") destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns ("**ÁREAS COMUNS**");
- IV) A **SÓCIA OSTENSIVA** está disposta a promover e coordenar a exploração hoteleira da totalidade **UNIDADES AUTÔNOMAS** e das **ÁREAS COMUNS** passíveis de exploração comercial, no âmbito do **CONDOHOTEL**;
- V) A operação hoteleira empreendida no **CONDOHOTEL** será feita por meio da **SOCIEDADE**, conforme abaixo definida, cuja constituição é necessária desde já, para que a ela já possam aderir, necessária e obrigatoriamente, todos os proprietários, promissários compradores, e cessionários das unidades imobiliárias dele integrantes, todos na condição de sócios participantes ("**SÓCIOS PARTICIPANTES**"), com o objetivo de formar um **EMPREENHIMENTO HOTELEIRO**;
- VI) A **INCORPORADORA**, na qualidade de proprietária do **IMÓVEL** no qual o **CONDOHOTEL** está sendo desenvolvido, deverá celebrar com a **SOCIEDADE**, representada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, um contrato de locação da integralidade do **IMÓVEL**, com cláusula de vigência em caso de alienação ("**LOCAÇÃO**") ao qual ficarão automaticamente sub-rogados, na qualidade de locadores, os adquirentes das **UNIDADES AUTÔNOMAS**, e respectivas áreas comuns, por



ocasião da vendas das mesmas, a fim de garantir o pleno exercício da posse sobre todas as **UNIDADES AUTÔNOMAS**, e respectivas áreas comuns, no âmbito do **CONDOHOTEL**, a título de locação, bem como o direito de uso das instalações técnicas, benfeitorias, materiais e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência do presente **INSTRUMENTO**;

- VII) Ao longo e ao final da incorporação imobiliária do **IMÓVEL**, todos os promissários compradores e/ou proprietários das **UNIDADES AUTÔNOMAS**, independente de já estarem elas individualizadas em matrículas autônomas, deverão adquirir da **INCOPORADORA**, em conjunto com as **UNIDADES AUTÔNOMAS**, as **COTAS** da **SOCIEDADE**, conforme definidas na Cláusula 4.1 abaixo e aderir ao presente **INSTRUMENTO**;
- VIII) A **SÓCIA OSTENSIVA** explorará todas as **UNIDADES AUTÔNOMAS** que integram o **CONDOHOTEL** ("**APARTAMENTOS**"), de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, o **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO**, visando a obtenção de resultados comuns;
- IX) O uso e exploração hoteleira das **UNIDADES AUTÔNOMAS** e da **ÁREAS COMUNS** no âmbito do **CONDOHOTEL** só poderão ser feitos por meio da **SÓCIA OSTENSIVA**; e
- X) Não obstante sua constituição imediata, a **SOCIEDADE** somente iniciará suas atividades quando do início das operações do **CONDOHOTEL**.

RESOLVE-SE constituir uma sociedade em conta de participação ("**SOCIEDADE**"), com fundamento nos artigos 991 e seguintes do Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO**"), e que se regerá por toda a legislação que lhe for aplicável e pelas cláusulas a seguir dispostas:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Plano Anual Operacional de Negócios. **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS**: Plano composto pelo **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** e **PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL**, no qual deverão constar as principais metas previstas para o ano, as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, as previsões de taxa de ocupação, diária média, receita bruta, deduções, despesas operacionais, lucro operacional bruto, receita líquida, previsto para o ano fiscal subsequente, além da estimativa das despesas com reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais, se houver, e, ainda, seguros.

1.2. Plano de Investimento Anual. **PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL**: plano de investimento contendo as estimativas das despesas com reposição de ativos, a previsão para a execução de melhoramentos na decoração, nas condições físicas, consertos, substituições e compra de equipamentos e maquinários do **CONDOHOTEL**, com todos os custos diretos e indiretos envolvidos, tais como, custos com consultores especializados, decoradores, projetistas e outros, devendo referidas despesas ser custeadas com recursos do **FUNDO DE RESERVA**.

1.3. Empreendimento Hoteleiro. Empreendimento na modalidade **CONDOHOTEL** operacionalizado em sistema unificado de investidores que congregam todas as **UNIDADES AUTÔNOMAS e ÁREAS COMUNS**, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da **SÓCIA OSTENSIVA**;

1.4. Interpretação. Os cabeçalhos e títulos deste **INSTRUMENTO** servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado das cláusulas, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam. Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 assim como ao longo deste **INSTRUMENTO** aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa. Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente. Referências às disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes conforme alteradas. Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste **INSTRUMENTO**, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste **INSTRUMENTO**. Todos os prazos previstos neste **INSTRUMENTO** serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento, salvo se expressamente disposto de forma diferente.

2. DENOMINAÇÃO, SEDE E PARTICIPANTES

2.1. Constituição. Fica criada uma sociedade em conta de participação ("**SOCIEDADE**") que tem como sócia ostensiva a sociedade **SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.979.378/0001-59, com sede social na cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Avenida Campos Sales, nº 420, bairro Jardim Girassol, CEP 13465-590, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**SÓCIA OSTENSIVA**").

2.2. Natureza Comercial Hoteleira. Em razão da natureza comercial hoteleira do **CONDOHOTEL**, todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das **UNIDADES AUTÔNOMAS** deverão participar da **SOCIEDADE** na condição de **SÓCIOS PARTICIPANTES** e aderir ao presente **INSTRUMENTO** por meio da assinatura do respectivo Termo de Adesão e Compromisso de Investimento, nos termos do modelo do Anexo 2.2 ao presente **INSTRUMENTO**, que implicará na sua respectiva sub-rogação automática ("**TERMO DE ADESÃO**").

2.2.1. Firma o presente **INSTRUMENTO**, na qualidade de **SÓCIO PARTICIPANTE**, a sociedade **CEDROS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.351.881/0001-95, com sede social na cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, na Rodovia Antônio Schincariol (SP-127), sem número, bairro Jardim Wanderley, CEP 18277-435, neste ato representada pelo seu representante legal, **André Lanna Moutran**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado, portador do RG nº 18.076.976-5, inscrito no CPF/MF sob o nº 158.437.018-16, responsável pela incorporação imobiliária do **CONDOHOTEL** ("**INCORPORADORA**").



2.3. Denominação. A **SOCIEDADE** girará sob o nome “**CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ - SCP**”.

2.4. Sede. A **SOCIEDADE** terá sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Sampaio Peixoto, nº 161, bairro Cambuí, CEP, 13024-420.

3. DOS OBJETIVOS DA SOCIEDADE

3.1. Objetivo da Sociedade. A **SOCIEDADE** tem por objetivo formalizar e administrar o **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO**, cujo objeto é promover a venda de serviços de hospedagens e afins, através da cessão de uso das **UNIDADES AUTÔNOMAS** (apartamentos) e das **ÁREAS COMUNS** de propriedade dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**. A exploração se dará nos moldes das atividades inerentes à natureza hoteleira do **CONDOHOTEL**.

3.2. Estrutura do Condohotel. O **CONDOHOTEL** consiste em um empreendimento de natureza hoteleira, enquadrando-se como estabelecimento hoteleiro.

3.3. Vigência da Locação das Unidades Autônomas. Para fins de consecução do objeto social da **SOCIEDADE** os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão assegurar a vigência da **LOCAÇÃO** de suas respectivas **UNIDADES AUTÔNOMAS** individualizadas, e respectivas **ÁREAS COMUNS**, decorrentes da incorporação imobiliária do **CONDOHOTEL** no **IMÓVEL**, em favor da **SOCIEDADE**, devendo tomar todas as providências necessárias para tanto.

3.4. Exercício Social. O exercício social da **SOCIEDADE** iniciará no dia 1º de janeiro de cada ano e encerrará no dia 31 de dezembro do mesmo ano.

4. DOS FUNDOS SOCIAIS

4.1. Fundos Sociais. A contribuição dos sócios para a formação dos fundos sociais (“**FUNDOS SOCIAIS**”) é realizada por meio da subscrição e integralização de cotas sociais da **SOCIEDADE** (“**COTAS**”), conforme estabelecido abaixo.

4.1.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** subscreve, neste ato, 10 (dez) **COTAS** devendo integralizá-las até a data de 31 de outubro de 2016.

4.1.2. A **INCORPORADORA** subscreve 133 (cento e trinta e três) **COTAS** devendo integralizá-las até a data de 31 de outubro de 2016.

4.1.3. O preço para integralização de cada uma das **COTAS** será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). As **COTAS** poderão ser integralizadas em bens e direitos.



4.1.4. As **COTAS** da **SOCIEDADE** serão divididas da seguinte forma:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR	%
SÓCIA OSTENSIVA	10	R\$ 20.000,00	7%
SÓCIOS PARTICIPANTES	133	R\$ 266.000,00	93%

4.2. Relação Intrínseca das Cotas da Sociedade com a Unidade Autônoma. Cada **COTA** de titularidade dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** estará intrinsecamente relacionada a 1 (uma) **UNIDADE AUTÔNOMA**.

4.3. Responsabilidade dos Sócios Participantes. A responsabilidade dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** é restrita ao âmbito da **SOCIEDADE**, entre si e perante a **SÓCIA OSTENSIVA**, de forma solidaria e limitada à sua participação na **SOCIEDADE**. Perante terceiros, a responsabilidade da **SOCIEDADE** recairá exclusivamente sobre a **SÓCIA OSTENSIVA**.

5. DO REGISTRO E CONTROLE DOS FUNDOS SOCIAIS

5.1. Registro e Controle dos Fundos Sociais. A gestão, registro e escrituração dos **FUNDOS SOCIAIS**, assim como a apuração das suas variações será exclusivamente realizada pela **SÓCIA OSTENSIVA** e integral e exclusivamente registrada nos livros da **SÓCIA OSTENSIVA**, excluídas quaisquer operações não pertinentes a esta **SOCIEDADE**.

5.1.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** deverá manter também escrituração específica evidenciando e explicitando as operações da **SOCIEDADE**.

6. DOS DIREITOS DOS SÓCIOS PARTICIPANTES

6.1. Conselho de Representantes. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** serão representados na **SOCIEDADE** e perante a **SÓCIA OSTENSIVA** por um conselho de representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** ("CONSELHO DE REPRESENTANTES") conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

6.2. Direitos dos Sócios Participantes. São direitos dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, sem prejuízo de outros aqui previstos, receber a parte a que fizerem jus nas distribuições de resultados da **SOCIEDADE**, nos termos previstos na Cláusula 13 abaixo.

6.2.1. Adicionalmente, os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, em razão de sua condição de locadores, terão direito de receber o aluguel mensal previsto na **LOCAÇÃO**.

6.3. Alienação das Unidades Autônomas. A alienação das respectivas **UNIDADES AUTÔNOMAS**, pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, será de livre conveniência dos respectivos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, desde que observado, em razão da estrutura jurídica e comercial do **CONDOHOTEL**, que requer que as **UNIDADES AUTÔNOMAS** estejam vinculadas à exploração da atividade hoteleira pela **SOCIEDADE**, o abaixo estabelecido:

- (a) a alienação, pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, de **UNIDADES AUTÔNOMAS**, estará condicionada a: (i) comunicação prévia e expressa à **SÓCIA OSTENSIVA**; (ii) concomitante cessão das respectivas **COTAS** ao mesmo adquirente das respectivas **UNIDADES AUTÔNOMAS** alienadas, o qual deverá assinar o **TERMO DE ADESÃO** e obrigar-se a respeitar integralmente todos os termos e condições previstos neste **INSTRUMENTO**; e (iii) à sub-rogação do novo adquirente de **UNIDADES AUTÔNOMAS** na **LOCAÇÃO** na qualidade de locador; e
- (b) a cessão, pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, de **COTAS**, estará condicionada a: (i) comunicação prévia expressa à **SÓCIA OSTENSIVA**; (ii) concomitante alienação de sua respectiva **UNIDADE AUTÔNOMA** ao mesmo adquirente das **COTAS** cedidas, o qual deverá assinar o **TERMO DE ADESÃO** e obrigar-se a respeitar integralmente todos os termos e condições previstos neste **INSTRUMENTO**; e (iii) à sub-rogação do novo adquirente das **COTAS** cedidas na **LOCAÇÃO** na qualidade de locador das respectivas **UNIDADES IMOBILIÁRIAS**.

6.3.1. O adquirente de uma **UNIDADE AUTÔNOMA** ficará obrigatoriamente sub-rogado em todas as obrigações decorrentes deste **INSTRUMENTO**. A **SÓCIA OSTENSIVA** deverá ser notificada a respeito da cessão, recebendo cópia do documento de transferência e qualificação do adquirente, no qual deverá estar clara a aceitação deste na posição contratual, e em todos os direitos e obrigações inerentes à condição de **SÓCIO PARTICIPANTE**.

7. DAS OBRIGAÇÕES DOS SÓCIOS PARTICIPANTES

7.1. Obrigações dos Sócios Participantes. São obrigações dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**:

- 7.1.1.** assinar o **TERMO DE ADESÃO** a esta **SOCIEDADE** e aportar os recursos para formação e/ou recomposição dos **FUNDOS SOCIAIS**, tudo conforme previsto neste **INSTRUMENTO**, sob pena de, em não o fazendo, ficar a **SÓCIA OSTENSIVA** autorizada a reter (sem acréscimos nem atualização monetária) os valores que lhe são destinados, até a regularização da situação;
- 7.1.2.** cumprir os encargos e atribuições assumidos em função deste **INSTRUMENTO**;



7.1.3. tomar todas as medidas necessárias para que a **LOCAÇÃO** de suas **UNIDADES AUTÔNOMAS** mantenha-se vigente em favor da **SOCIEDADE**, como condição ao êxito da operação hoteleira que é objeto do **CONDOHOTEL**, conforme estabelecido neste **INSTRUMENTO**;

7.1.4. quando da alienação ou promessa/compromisso de alienação da **UNIDADE AUTÔNOMA**:

i. cientificar, de maneira expressa e inequívoca, o adquirente tanto acerca das características obrigatoriamente hoteleiras do **CONDOHOTEL**, quanto do conteúdo do presente **INSTRUMENTO** e de seus anexos, fazendo constar dos respectivos instrumentos jurídicos a obrigação irrevogável e irretroatável de que o adquirente componha o **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO** por meio da participação nesta **SOCIEDADE** e a adesão incondicional a este **INSTRUMENTO**, bem como de que faça constar dos instrumentos de cessão ou alienação, a qualquer título, das **UNIDADES AUTÔNOMAS**, as disposições aqui previstas. Caso o **SÓCIO PARTICIPANTE** não cumpra as regras aqui previstas, tornar-se-á, automaticamente, o principal responsável por todo e qualquer prejuízo causado à **SOCIEDADE**, à **SÓCIA OSTENSIVA**, aos demais **SÓCIOS OSTENSIVOS** e a terceiros em decorrência de sua omissão;

ii. ceder ao adquirente, simultaneamente à transmissão da propriedade da **UNIDADE AUTÔNOMA**, a respectiva **COTA** e todos os seus direitos e obrigações inerentes à condição de sócio desta **SOCIEDADE**;

ii.1. a cessão aqui prevista será realizada por meio de instrumento particular, que deverá ser previamente aprovado pela **SÓCIA OSTENSIVA**.; e

ii.2. formalizada regularmente a cessão, uma via original, ou cópia autenticada, deverá ser entregue à **SÓCIA OSTENSIVA**, certo que esta somente ficará obrigada a distribuir os resultados da **SOCIEDADE** ao cessionário a partir desse recebimento, desde que este se realize pelo menos 20 (vinte) dias antes da data dessa distribuição.

ii.2.1. Se, por inobservância do disposto no item ii.2 acima, a **SÓCIA OSTENSIVA** realizar algum pagamento ao cedente, competirá ao próprio cedente entender-se com o cessionário quanto ao repasse do valor pago, ficando



a **SÓCIA OSTENSIVA** isenta de qualquer responsabilidade.

- 7.1.5. abrir conta corrente em instituição financeira indicada pela **SÓCIA OSTENSIVA** para fins de recebimento de distribuições de resultados da **SOCIEDADE**;
- 7.1.6. se necessário e quando convocado, contribuir para o fundo de custeio de despesas adicionais, assim como eventuais investimentos necessários, da **SOCIEDADE**, em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações, apresentar passivo, devendo creditar à **SOCIEDADE** dentro do prazo solicitado a contribuição correspondente à sua quota-parte, sob pena de, em não o fazendo, ficar a **SÓCIA OSTENSIVA** autorizada a reter (sem acréscimos, nem atualização monetária) os valores que lhe são destinados por meio de sua participação na **SOCIEDADE**, até a regularização da situação;
- 7.1.7. guardar absoluto sigilo profissional perante terceiros sobre dados, informações, e negócios da **SÓCIA OSTENSIVA**, bem como da forma e método desenvolvido por esta, que no transcorrer dos trabalhos venha a tomar conhecimento; e
- 7.1.8. abster-se de realizar qualquer ato que conflite com as disposições deste **INSTRUMENTO** e/ou que perturbe a operação ordinária do **CONDOHOTEL** pela **SOCIEDADE** e pela **SÓCIA OSTENSIVA**.

8. DOS DIREITOS DA SÓCIA OSTENSIVA

- 8.1. Remuneração Fixa da Sócia Ostensiva. A partir do início da operação do **CONDOHOTEL**, a **SÓCIA OSTENSIVA** fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal fixa e irredutível no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preço – Mercado - IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**REMUNERAÇÃO**").
- 8.2. Remuneração Variável da Sócia Ostensiva. Além da **REMUNERAÇÃO**, e também a partir do início da operação do **CONDOHOTEL**, a **SÓCIA OSTENSIVA** fará jus ao recebimento de distribuição de resultados, que será calculado como a diferença, se positiva, entre (a) 10% (dez por cento) do **RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES**, conforme definido na Cláusula 12.2 abaixo e (b) a **REMUNERAÇÃO** prevista na cláusula acima ("**DISTRIBUIÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA**").
- 8.2.1. A **DISTRIBUIÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA** será realizada por meio de distribuição desproporcional de dividendos na forma da Cláusula 13 abaixo.
- 8.3. Transferência da Sócia Ostensiva. A **SÓCIA OSTENSIVA** poderá realizar livremente a transferência de sua participação na **SOCIEDADE**, e a cessão de sua própria condição de "**SÓCIA**

OSTENSIVA", bastando, para isso, que o faça para alguma sociedade de que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle ou, pela qual, seja controlada, ou, ainda, que esteja sob controle comum de um mesmo acionista/sócio seu. Para tanto, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá informar previamente correspondência comunicando tal fato ao **CONSELHO DE REPRESENTANTES**.

8.3.1. Efetuada a transferência estarão igual, conjunta e simultaneamente transferidos, independentemente de qualquer formalidade, os direitos e obrigações da **SÓCIA OSTENSIVA** sobre a **LOCAÇÃO**, conforme previsão autorizativa contida na cláusula 5.4 do instrumento de **LOCAÇÃO**.

8.4. Direito de Preferência. A **SÓCIA OSTENSIVA** terá direito de preferência no caso de qualquer dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** desejar vender, ceder, transferir ou de alguma forma dispor de parte ou da totalidade de suas **COTAS** e/ou **UNIDADES AUTÔNOMAS**, de forma onerosa ou gratuita.

8.4.1. Caso de qualquer **SÓCIO PARTICIPANTE** ("**PARTE OFERTANTE**") desejar vender, ceder, transferir ou de alguma forma dispor de parte ou de todas as **COTAS** e/ou **UNIDADES AUTÔNOMAS** de sua titularidade e receber uma proposta ("**PROPOSTA**") por escrito de um terceiro, incluindo qualquer outro **SÓCIO PARTICIPANTE** ("**PROPONENTE**") para a aquisição de suas **COTAS** e respectivas **UNIDADES AUTÔNOMAS**, sempre conjuntamente consideradas, a **PARTE OFERTANTE** notificará por escrito ("**AVISO**"), à **SÓCIA OSTENSIVA**, de todos os termos e condições da **PROPOSTA**, contendo, necessariamente, o nome do **PROPONENTE**, o valor da **PROPOSTA** e a respectiva condição de pagamento, bem como a intenção da **PARTE OFERTANTE** em aceitar a **PROPOSTA**.

8.4.2. No prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento pela **SÓCIA OSTENSIVA** do **AVISO** dado pela **PARTE OFERTANTE**, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá notificar por escrito ("**NOTIFICAÇÃO**") a **PARTE OFERTANTE**, indicando se deseja:

- (a) exercer o direito de preferência, sobre as **COTAS** e **UNIDADES AUTÔNOMAS**, ofertadas, sendo permitida a cessão do direito de preferência da **SÓCIA OSTENSIVA** a terceiros por ela indicada, em condições idênticas a da **PROPOSTA**; ou
- (b) renunciar ao seu direito de preferência (sendo que a ausência tempestiva de tal **NOTIFICAÇÃO** será entendida como renúncia ao direito de preferência).

8.4.3. Findo o prazo estabelecido na Cláusula 8.4.2 acima, as **COTAS** e **UNIDADES AUTÔNOMAS** deverão ser alienadas, no prazo de 30 (trinta) dias seguintes à **SÓCIA OSTENSIVA** caso esta tenha notificado a **PARTE OFERTANTE**, tempestivamente, de sua intenção de adquirir as **COTAS** e **UNIDADES AUTÔNOMAS** ofertadas.

- 8.4.4. Caso a totalidade das **COTAS** e **UNIDADES AUTÔNOMAS** ofertadas não sejam alienadas para a **SÓCIA OSTENSIVA**, seja em razão de renúncia, tácita ou expressa, pela **SÓCIA OSTENSIVA**, a **PARTE OFERTANTE** estará livre para, nos termos da **PROPOSTA**, no prazo de 90 (noventa) dias seguintes ao fim do prazo estabelecido na Cláusula 8.4.3 acima, alienar ao **PROPONENTE** as das **COTAS** e **UNIDADES AUTÔNOMAS** ofertadas nos termos da **PROPOSTA**, ficando o adquirente obrigado, de forma irrevogável, a aderir, incondicional e irrevogavelmente, aos termos deste **INSTRUMENTO**, sob pena de nulidade da operação respectiva.
- 8.4.5. Caso a **PARTE OFERTANTE** não obtenha sucesso na venda, transferência, cessão ou disposição das **COTAS** e **UNIDADES AUTÔNOMAS** ofertadas para a **SÓCIA OSTENSIVA** ou para o **PROPONENTE** no prazo previsto na Cláusula 8.5.4 acima, o procedimento de direito de preferência estabelecido nesta Cláusula 8.4 acima deverá ser reiniciado.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

9.1. Obrigações da Sócia Ostensiva. A **SÓCIA OSTENSIVA** obriga-se a:

- (a) promover, manter e administrar, todos os serviços necessários às operações do **CONDOHOTEL** que constituem as **UNIDADES AUTÔNOMAS** dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, de acordo com o padrão de qualidade definido pela marca utilizada pelo **CONDOHOTEL**, enquanto dela permanecer franqueada;
- (b) manter a escrituração contábil e fiscal específica em livros próprios, segundo as normas de escrituração comercial e os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil e evidenciando as atividades e operações da **SOCIEDADE**;
- (c) elaborar balancetes e demonstrações de resultados mensais referentes à **SOCIEDADE**, a serem apresentados regularmente ao **CONSELHO DE REPRESENTANTES** para justificar as distribuições de dividendos da **SOCIEDADE**;
- (d) elaborar e colocar à disposição dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** e do público em geral, em página na rede mundial de computadores, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento de cada exercício social da **SOCIEDADE**, demonstrações financeiras anuais elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404/76 e auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários;
- (e) elaborar e colocar à disposição dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** e do público em geral, em página na rede mundial de computadores, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações



financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários;

- (f) realizar, caso julgue necessário ou se solicitado pelo **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, anualmente, à custa da **SOCIEDADE** e sob a supervisão do **CONSELHO DE REPRESENTANTES dos SÓCIOS PARTICIPANTES**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração da **SOCIEDADE**,
- (g) elaborar e fornecer aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao de competência, a prestação de contas mensal, o demonstrativo financeiro e as informações relativas às distribuições de resultados a pagar aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**. O envio deste demonstrativo se dará através de correspondência enviada ao endereço do proprietário, inclusive por meio de correspondência eletrônica, ou disponibilizado de forma eletrônica em site, na forma que melhor convir à **SÓCIA OSTENSIVA**;
- (h) cumprir o disposto nos **PLANOS ANUAIS OPERACIONAIS DE NEGÓCIOS**;
- (i) gerenciar o **EMPREENDIMENTO HOTELEIRO** e operar o **CONDOHOTEL**, promovendo sua exploração em prol da **SOCIEDADE** devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- (j) elaborar o orçamento de despesas pré-operacionais e de capital de giro da **SOCIEDADE**;
- (k) definir e implantar a política de marketing e tarifária utilizada no **CONDOHOTEL**;
- (l) adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria **SOCIEDADE** ou de fundo por esta criado;
- (m) efetuar a conservação, manutenção e reposição da mobiliário, equipamentos e utensílios (fixed furniture & equipments - FF&E) e das instalações das **UNIDADES AUTÔNOMAS** e manter a integridade estrutural de todas as **UNIDADES AUTÔNOMAS** em bom estado de conservação, utilizando, se necessário, recursos do **FUNDO DE RESERVA** ou recursos aportados pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, em caso de insuficiência de numerário no **FUNDO DE RESERVA**, também a fim de assegurar ao **CONDOHOTEL** a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela **SÓCIA OSTENSIVA**;



- (n) submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no **CONDOHOTEL**;
- (o) manter atualizado inventário patrimonial dos bens explorados pela **SOCIEDADE** e encaminhar anualmente, ou sempre que solicitado, relatório por escrito aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**;
- (p) realizar o pagamento referente a distribuição de resultado nos termos da Cláusula 13 abaixo;
- (q) cumprir todas as obrigações perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **SOCIEDADE**, as quais serão assumidas direta e pessoalmente pela **SÓCIA OSTENSIVA**, que não terá poderes para constituir obrigações em nome do **SÓCIO PARTICIPANTE**, mantendo-se, porém, o **SÓCIO PARTICIPANTE** solidariamente responsável perante a **SÓCIA OSTENSIVA** quanto à eventuais débitos de qualquer natureza em virtude da consecução do objeto dessa **SOCIEDADE**, não oriundos de atos praticados por fraude ou comprovada má-fé da **SÓCIA OSTENSIVA**; e
- (r) promover, manter e administrar, com recursos da **SOCIEDADE**, todos os serviços necessários à sua operação.

9.2. Plano Anual Operacional de Negócios. A **SÓCIA OSTENSIVA** obriga-se a apresentar ao **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, até o dia 1º de dezembro de cada ano, o **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS**, referente ao ano seguinte, do qual constarão as principais metas a serem cumpridas no ano, o **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, que será atualizado na medida em que for considerado necessário.

- 9.2.1.** o **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** será encaminhado ao **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, para aprovação, até o dia 15 de dezembro do ano em curso, bem como aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, quando da convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberará sobre este item, dentre outros constantes da ordem do dia.
- 9.2.2.** junto com o **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS**, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá apresentar, também, em documento separado, o **PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL**.
- 9.2.3.** as disposições constantes no **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da exploração do **CONDOHOTEL** e gerenciamento da **SOCIEDADE**. Na hipótese de variações entre os



valores orçados e os valores propostos, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá envidar seus melhores esforços para renegociar tais valores.

9.2.4. se o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** não se manifestar a respeito do **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua efetiva apresentação, será considerado aprovado para fins de seu encaminhamento à **ASSEMBLEIA GERAL**.

9.2.5. se apenas parte do **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** não for aprovada:

(a) a **SÓCIA OSTENSIVA** continuará a operar o **HOTEL** com base em todos os itens já aprovados e no orçamento anual anterior, no que for referente aos itens controversos, atualizado pelo Índice Geral de Preço – Mercado - IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, utilizado como índice inicial do mês de elaboração do **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** anterior e o final relativo ao mês de confecção do **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** controverso; e

(b) a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá reunir-se com o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** antes do início do seu período de abrangência para dirimirem as controvérsias no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da reunião.

i. caso persista controvérsia, a **SÓCIA OSTENSIVA** e o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** deverão concluir, em até 60 (sessenta) dias contados do início do exercício social correspondente, as negociações sobre os valores em discordância. Nesse caso, a **SOCIEDADE**, por comum acordo entre a **SÓCIA OSTENSIVA** e **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, deverá contratar empresa de consultoria especializada no ramo, que deverá, dentro do referido prazo de 60 (sessenta) dias, emitir parecer sobre a questão, que será vinculante para todos.

ii. os custos com a contratação prevista na alínea precedente deverão ser suportados pelas despesas e custos operacionais do **CONDOHOTEL** e deverão ser incluídos nas despesas e custos operacionais daquele ano.



- iii. os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do **CONDOHOTEL** deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**.

9.3. Obrigações adicionais da Sócia Ostensiva. A **SÓCIA OSTENSIVA** também se obriga a:

- (a) exercer plenamente a sua atividade em benefício da **SOCIEDADE**, bem como cumprir suas obrigações fiscais, contratuais e societárias da **SOCIEDADE**;
- (b) assumir por conta da **SOCIEDADE** todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **SOCIEDADE**, observando-se as regras de responsabilidade das sociedades em conta de participação, principalmente no que tange às obrigações fiscais e em relação a terceiros;
- (c) desenvolver as atividades objeto da **SOCIEDADE** em obediência aos padrões hoteleiros; firmar instrumentos de franquia, *marketing* (inclusive programas integrados) e sistemas de reservas internacionais e nacionais com empresas de conhecido valor agregado no ramo hoteleiro, desde que previsto no **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou com a concordância prévia do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** a ser referendada em **ASSEMBLEIA GERAL**;
- (d) manter atualizados todos os procedimentos e padrões inerentes à adequada operação do **CONDOHOTEL**, inclusive no que diz respeito ao treinamento dos gerentes e demais empregados;
- (e) incluir, na medida em que for possível, o **CONDOHOTEL** em seus materiais promocionais, programa de relações públicas e assessoria de imprensa e em suas campanhas publicitárias corporativas;
- (f) respeitar e fazer cumprir rigorosamente todas as leis, portarias e determinações das autoridades públicas competentes, em tudo que diga respeito às atividades da **SOCIEDADE**, sendo responsável pelas infrações a que der causa;
- (g) respeitar as seguintes legislações pertinentes as áreas: fiscal, cível e comercial – aplicáveis à contratação de bens e serviços para o **CONDOHOTEL**, referentes aos registros contábeis e tributários;
- (h) obedecer, durante a operação da **SOCIEDADE**, as normas de segurança, medicina e higiene do trabalho, incluindo as de prevenção de acidentes de trabalho, seja quanto ao trabalho em si, ferramentas e respectivo equipamento que utilizar;

- (i) manter atualizadas as licenças legais e atender a todas as exigências necessárias ao funcionamento das atividades do **CONDOHOTEL**;
- (j) cumprir os demais encargos e atribuições assumidas em função do presente instrumento, bem como as deliberações das **ASSEMBLEIAS GERAIS** da **SOCIEDADE**;
- (k) pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias relativas aos **APARTAMENTOS**;
- (l) disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, inclusive auditoria externa e independente, desde que a referida solicitação seja realizada por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, por **SÓCIOS PARTICIPANTES**, que detenham, individualmente ou em conjunto, pelo 20% (vinte por cento) do total das **COTAS** da **SOCIEDADE**;
- (m) abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a **SOCIEDADE**; e
- (n) abster-se de assumir, em nome dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia.

10. DO FUNDO DE RESERVA

10.1. Fundo de Reserva. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, desde já, concordam com a instituição e manutenção de um fundo de reserva, necessário à existência e gerenciamento do **CONDOHOTEL** e da **SOCIEDADE** ("FUNDO DE RESERVA"), que será composto mediante a retenção mensal de:

- (a) 2% (dois por cento) da **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** mensal, durante o primeiro ano de operação da **SOCIEDADE**;
- (b) 3% (três por cento) da **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** mensal, durante o segundo ano de operação da **SOCIEDADE**;
- (c) 4% (quatro por cento) da **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** mensal, durante o terceiro ano de operação da **SOCIEDADE**; e
- (d) 5% (cinco por cento) sobre a **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** mensal, a partir do quarto ano de operação da **SOCIEDADE**.



- 10.1.1.** A **SOCIEDADE** poderá dispor dos valores do **FUNDO DE RESERVA** desde que seu uso seja aprovado com o **CONSELHO DE REPRESENTANTES**.
- 10.2.** Cessação do Fundo de Reserva. Com relação à cessação de recolhimento do **FUNDO DE RESERVA**, fica estabelecido que sua determinação é de exclusiva prerrogativa da **SÓCIA OSTENSIVA**. Por outro lado, as alterações dos percentuais do **FUNDO DE RESERVA** e/ou a instituição de novo recolhimento para fins de sua reconstituição só poderão ser realizadas se aprovado pelo **CONSELHO DE REPRESENTANTES**.
- 10.3.** Plano de Investimento Anual. Deverão constar do **PLANO DE INVESTIMENTO ANUAL** as previsões de arrecadação e de eventual saque do **FUNDO DE RESERVA**. A inexistência de previsão de saque implica em necessidade de prévia autorização do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** para utilização dos recursos.
- 10.3.1.** Excepcionalmente, a **SÓCIA OSTENSIVA** poderá acessar o **FUNDO DE RESERVA** em casos emergenciais, em que o resultado de determinado mês tenha sido negativo, até o limite do valor das despesas previstas no **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** para o mês imediatamente subsequente.
- 10.3.2.** Caso a **SÓCIA OSTENSIVA** utilize a prerrogativa prevista na Cláusula 10.3.1 acima por 2 (dois) meses seguidos, deverá imediatamente, convocar uma Assembleia Geral que deverá deliberar sobre as providências a serem tomadas pela **SOCIEDADE** em razão dos resultados negativos, podendo inclusive aprovar a utilização dos recursos restantes no **FUNDO DE RESERVA**.
- 10.4.** Provisionamento. O provisionamento dos valores do **FUNDO DE RESERVA** deverá ser alocado como despesa operacional e deverá ser aportado até o dia 20 (vinte) do mês subsequente.
- 10.5.** Depósito em Conta Específica. Os recursos provenientes da arrecadação do **FUNDO DE RESERVA** serão depositados em conta específica do **CONDOHOTEL** separada da conta operacional de movimentação e poderão ser aplicados em investimentos financeiros de instituições financeiras de primeira linha, com liquidez imediata e com baixo risco previamente aprovados pelo **CONSELHO DE REPRESENTANTES**.
- 10.5.1.** Os resultados dos investimentos financeiros previstos na Cláusula 10.5 acima deverão ser mantidos na conta do **FUNDO DE RESERVA** passando a fazer parte do **FUNDO DE RESERVA**.
- 10.6.** Saldo do Positivo. Eventual saldo positivo existente do **FUNDO DE RESERVA** ao término desta **SOCIEDADE** e encerramento das atividades hoteleiras será distribuído aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, na proporção de sua participação nesta **SOCIEDADE** à época da liquidação da **SOCIEDADE**.

10.7. Recomposição do Fundo de Reserva. A **SÓCIA OSTENSIVA** poderá submeter ao **CONSEHO DE REPRESENTANTES**, para sua aprovação, proposta para recomposição do **FUNDO DE RESERVA** em razão de sua utilização, caso seja necessário.

11. **DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO**

11.1. Destinação exclusiva à Exploração Hoteleira. Todos os **APARTAMENTOS** e **ÁREAS COMUNS** são partes integrantes do **CONDOHOTEL** e se destinarão exclusivamente à exploração hoteleira, por meio de uma única operadora hoteleira, qual seja, a **SÓCIA OSTENSIVA**, conforme projeto aprovado perante os órgãos públicos, obrigando-se, portanto, os seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos a:

- (a) disponibilizar os **APARTAMENTOS** e as **ÁREA COMUNS** à **SÓCIA OSTENSIVA** para a operação hoteleira pela **SOCIEDADE** e não dar destinação diversa à prevista neste **INSTRUMENTO**, enquanto vigente este **INSTRUMENTO**;
- (b) manter a **LOCAÇÃO** de suas **UNIDADES AUTÔNOMAS** em favor da **SOCIEDADE**, a todo e qualquer tempo durante a existência da **SOCIEDADE**; e
- (c) não interferir com as atividades operacionais ordinárias do **CONDOHOTEL**;

12. **DO RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES**

12.1. Resultado Líquido das Operações. O **RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES**, que determinará o valor de distribuição dos resultados da **SOCIEDADE**, será apurado com base nos princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, com periodicidade no mínimo mensal e nos termos do presente **INSTRUMENTO**, evidenciado em demonstrativo de resultado mensal da **SOCIEDADE**.

12.2. Definição de Resultado Líquido das Operações. O **RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES** é a **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** deduzidas as **DESPESAS OPERACIONAIS**.

12.3. Receita Bruta Operacional. A **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** da **SOCIEDADE** compreende:

- a) todas as importâncias efetivamente auferidas pela **SOCIEDADE** em decorrência das atividades de gestão dos meios de hospedagem, pela venda de hospedagens por meio da cessão de uso das **UNIDADES AUTÔNOMAS**, exploração dos serviços de A&B (Alimentos & Bebidas), eventos e eventual exploração de bares e restaurantes; e
- b) Quaisquer importâncias auferidas pela **SOCIEDADE** decorrentes da exploração de serviços, equipamentos e outros bens condominiais que lhe couberem.



12.4. Despesas Pagas ou Incurridas pela Sociedade. Para fins do presente **INSTRUMENTO**, as despesas pagas ou incorridas pela **SOCIEDADE**, relativas às operações que constituem objeto da **SOCIEDADE**, deverão estar previstos no **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** e compreendem, entre outras ("**DESPESAS OPERACIONAIS**"):

- a) tributos incidentes sobre a operação do **CONDOHOTEL**;
- b) despesas com o pagamento do aluguel mensal e demais encargos previstos no contrato de **LOCAÇÃO**;
- c) taxas de condomínio relativas às despesas ordinárias das **UNIDADES AUTÔNOMAS**, bem como IPTU e taxas de serviços públicos a elas correspondentes;
- d) despesas administrativas, financeiras, reembolso de eventual mão de obra empregada no **CONDOHOTEL** e demais encargos inerentes a esta despesa como gastos com empregados e serviços de terceiros, inclusive contribuições previdenciárias e encargos sociais, trabalhistas e fiscais incidentes, serviços contratados com terceiros necessários à consecução do objeto da **SOCIEDADE**; e, qualquer outro item quando incluído no valor da diária;
- e) todas as despesas decorrentes das atividades de gestão de eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;
- f) tributos sobre vendas de qualquer natureza, incidente sobre as atividades objeto da **SOCIEDADE**;
- g) publicidade e propaganda, quando orçadas e aprovadas em **ASSEMBLEIA GERAL**;
- h) rateio das despesas corporativas referente aos custos executados no **CONDOHOTEL**, desde que constantes do **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** aprovado;
- i) comissões de intermediação e quaisquer despesas de comercialização e captação de clientes;
- j) quaisquer outras despesas imputáveis as atividades hoteleiras objeto deste **INSTRUMENTO**;
- k) valores previstos no **PLANO OPERACIONAL ANUAL**;
- l) taxas de serviços públicos de energia elétrica, água, esgoto, gás e telefone, além de prêmios de seguros de qualquer natureza e gastos com a compra ou reposição de



livros, impressos, formulários e demais materiais e equipamentos necessários aos serviços de escritório e de administração da **SOCIEDADE**;

- m) honorários de administração; taxas e despesas oriundas do contrato de franquia para a operação do hotel sob bandeira e/ou marca de terceiros; despesas comerciais; gastos com serviços técnicos e profissionais pagos a título de comissões a agentes de viagens; comissões por hospedagem; promoções; publicidade e propaganda; brindes; auditoria externa; assessoria jurídica; consultoria; contabilidade; informática e vigilância; participações em feiras e eventos para promoção do hotel ou uma cota parte quando for para promoção da bandeira;
- n) gastos com manutenção de equipamentos, partes construtivas e instalações, conservação e reposição de mobiliário, utensílios, elementos de decoração, relacionados com as áreas comuns do **CONDOHOTEL**, e tudo o mais que for necessário para o pleno funcionamento e a exploração das operações que constituem o objeto da **SOCIEDADE**;
- o) gastos com a conservação e consertos de equipamentos, mobiliários e elementos de decoração das **UNIDADES AUTÔNOMAS** e **ÁREA COMUNS** do **CONDOHOTEL**, bem como com a manutenção de suas partes construtivas e instalações, exceto aqueles referentes exclusivamente à parte estrutural específica de cada **UNIDADE AUTÔNOMA**;
- p) gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais necessários à limpeza, conservação e manutenção das áreas comuns e privativas do **CONDOHOTEL**, das instalações, equipamentos, mobiliários e outros bens que o integram, inclusive os bens de higiene pessoal à disposição dos hóspedes;
- q) passivos trabalhistas devidos em acordo extrajudicial ou exigido judicialmente, decorrentes de demandas propostas por empregados da **SÓCIA OSTENSIVA**, que prestem serviços exclusivamente à **SOCIEDADE**;
- r) custos financeiros decorrentes da contratação de empréstimos junto a estabelecimentos bancários ou aportes de recursos próprios pela **SÓCIA OSTENSIVA**;
- s) outros custos operacionais e administrativos não relacionados nas alíneas anteriores, mas necessários à obtenção dos rendimentos, inclusive os gastos destinados a promover o empreendimento;
- t) a **REMUNERAÇÃO**; e



- u) percentual para constituição do **FUNDO DE RESERVA**.

12.5. Resultados. Para fins do presente **INSTRUMENTO**, os resultados não operacionais da **SOCIEDADE**, incluem, entre outras ("**RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS**"):

- a) os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta ou à ordem da **SOCIEDADE**, excetuados os provenientes de depósitos por conta de **FUNDO DE RESERVA**; e
- b) quaisquer outras receitas e despesas **SOCIEDADE**, não previstas neste instrumento.

12.6. Cálculo do Lucro Líquido. O **LUCRO LÍQUIDO** será calculado como base na **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** deduzidas as **DESPEAS OPERACIONAIS** e ajustada pelo **RESULTADO NÃO OPERACIONAL** e pela provisão de tributos sobre a renda.

12.7. Resultado Negativo. Na hipótese de ser apurado resultado mensal negativo, após utilizada a prerrogativa prevista na Cláusula 10.3.1 acima, a **SOCIEDADE** deverá contabilizar referido resultado negativo como prejuízo acumulado no referido mês, devendo compensar referido prejuízo acumulado com eventuais lucros auferidos nos meses subsequentes.

12.8. Prejuízos Acumulados. Ao final do exercício social, se existirem prejuízos acumulados, a **ASSEMBLEIA GERAL** que aprovar o referido resultado deverá deliberar, com base em proposta do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** e/ou da **SÓCIA OSTENSIVA**, sobre a utilização dos recursos do **FUNDO DE RESERVA**, observada prerrogativa prevista na Cláusula 10.3.1 acima ou chamada de capital para que os **SÓCIOS PARTICIPANTES** da **SOCIEDADE** aportem recursos, na proporção de sua participação na **SOCIEDADE**, para a compensação dos prejuízos acumulados.

13. DA DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

13.1. Distribuição dos Resultados. A distribuição de resultados da **SOCIEDADE** será realizada mensalmente, com base no resultado mensal distribuível que será equivalente ao **LUCRO LÍQUIDO** mensal da **SOCIEDADE**, aferido mensalmente por meio de levantamento de balanços patrimoniais e demonstrações de resultados mensais, em conformidade com o plano contábil aprovado em cada exercício social, descontado de eventuais prejuízos acumulados pela **SOCIEDADE** ("**RESULTADO MENSAL DISTRIBUÍVEL**").

13.2. Distribuição do Resultado Mensal Distribuível. O **RESULTADO MENSAL DISTRIBUÍVEL** apurado pela **SOCIEDADE** será distribuído, de forma desproporcional, da seguinte forma:

- (a) o valor mensal referente à **DISTRIBUIÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA**, limitado ao valor do **RESULTADO MENSAL DISTRIBUÍVEL**, será distribuído à **SÓCIA OSTENSIVA**.

- (b) a diferença entre o **RESULTADO MENSAL DISTRIBUÍVEL** e o valor mensal referente à **DISTRIBUIÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA**, se positivo, será distribuído aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** de forma proporcional à participação que cada **SÓCIO PARTICIPANTE** detiver na **SOCIEDADE** no último dia do mês de competência do **RESULTADO MENSAL DISTRIBUÍVEL** apurado, descontada a participação da **SÓCIA OSTENSIVA** na **SOCIEDADE**.

- 13.2.1. O pagamento das distribuições de resultados será realizado pela **SÓCIA OSTENSIVA** até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao da competência nas respectivas contas bancárias de cada **SÓCIO PARTICIPANTES** abertas nos termos da Cláusula 7.1.5 acima.

13.3. Não Apuração de Lucro Líquido Positivo. Não será permitida a realização de distribuição no mês em que não for apurado **LUCRO LÍQUIDO** positivo com base na respectiva demonstração de resultado mensal da **SOCIEDADE**. Caso, excepcionalmente, seja apurado **LUCRO LÍQUIDO** positivo, mas o caixa da **SOCIEDADE**, excetuados os valores do **FUNDO DE RESERVA**, não seja suficiente para fazer frente à sua distribuição, a distribuição será realizada até o limite do caixa existente observadas as regras previstas nesta Cláusula 13.

14. DA OPERAÇÃO DO CONDOHOTEL

14.1. Operação do Condohotel. A operação do **CONDOHOTEL** compreende a administração do **CONDOHOTEL** do ponto de vista financeiro, contábil e comercial, incluindo, exemplificativamente, a venda de hospedagens e de alimentação, a prestação de serviços de recepção, lavanderia, telefonia, e afins, o gerenciamento de reservas, a cessão de uso ou locação de espaços para realização de eventos e/ou exploração comercial de terceiros, o gerenciamento dos recursos humanos empregados no **CONDOHOTEL**, a supervisão da manutenção do imóvel e **UNIDADES AUTÔNOMAS** e **ÁREAS COMUNS** que o integram, nos moldes desse **INSTRUMENTO**, e sempre no melhor interesse da **SOCIEDADE**.

14.2. Contratação dos Empregados do CONDOHOTEL. Os empregados do **CONDOHOTEL** serão contratados em nome da **SÓCIA OSTENSIVA**, mas sob responsabilidade da **SOCIEDADE**.

14.3. Despesas Relacionadas aos Empregados. Toda e qualquer despesa relacionada aos empregados do **CONDOHOTEL**, incluindo eventuais benefícios adicionais, será paga com os recursos provenientes da operação da **SOCIEDADE**, computadas nessas despesas os salários e benefícios trabalhistas previstos em lei.

14.4. Eventuais Indenizações Trabalhistas. As indenizações trabalhistas, porventura devidas aos empregados do **CONDOHOTEL**, deverão ser suportadas pela operação da **SOCIEDADE**, ainda que



cobradas da **SÓCIA OSTENSIVA**, com exceção àquelas decorrentes do descumprimento da legislação trabalhista por parte da **SÓCIA OSTENSIVA**, as quais serão de responsabilidade exclusiva desta.

14.5. Contratação de Seguros do Condohotel. Em função do contrato de franquia para viabilização das atividades do **CONDOHOTEL**, a **SÓCIA OSTENSIVA** obriga-se a obter e manter, durante a constância da **SOCIEDADE** seguros contratados com seguradora de primeira linha, com as seguintes coberturas para o **CONDOHOTEL**:

- (a) prédio, instalações, móveis, máquinas, utensílios e equipamentos (prédio e conteúdo): cobertura de danos do prédio do **CONDOHOTEL** e ao seu conteúdo. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas para a reposição do montante correspondente ao conserto, reconstrução ou substituição, no mesmo tamanho, tipo, capacidade e qualidade do **CONDOHOTEL**, incluindo todas as benfeitorias e instalações que dele façam parte ("**VALOR DE NOVO**"): incêndio, raio, explosões de qualquer natureza, alagamento, danos elétricos, vendavais/fumaça/impacto de veículos, queda de aeronaves, anúncios luminosos, derrame por chuveiros automáticos, desmoronamento, equipamentos eletrônicos, fidelidade empregados, roubo, furto qualificado de bens (excluído bens de hóspedes), roubo de valores em mãos de portador (até dois portadores), roubo de valores no interior do estabelecimento, recomposição de documentos, tumultos, vazamento de tanques e tubulações e quebra de máquinas;
- (b) responsabilidade civil de operações hoteleiras: compreende a cobertura para reclamações por danos materiais ou corporais causados a terceiros, decorrentes da operação do **CONDOHOTEL**. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas: operações, empregador, riscos contingentes, guarda de veículos de terceiros (garagista), poluição súbita, roubo, furto qualificado de bens de hóspedes no interior dos cofres e danos decorrentes de danos corporais, conforme os limites abaixo:

Operações	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Empregador	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Riscos Contingentes	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Guarda de Veículos de Terceiros	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Poluição Súbita	R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais)
Roubo de bens de hóspedes	R\$100.000,00 (cem mil reais)
Danos Morais	R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)

- (c) *transfer*: caso o **CONDOHOTEL** ofereça, por meios próprios ou através de terceiros, serviços de *transfer* de hóspedes, a apólice de responsabilidade civil de operações incluirá a respectiva cobertura de seguro para este serviços no valor mínimo de



R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Neste caso, a apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas: danos materiais e danos corporais (incluindo morte) sofridos por terceiros (hóspedes usuários dos serviços de *transfer*) originados de quaisquer eventos decorrentes da utilização e durante a execução do serviço de *transfer* a ser eventualmente oferecido pelo **CONDOHOTEL**; e

- (d) lucros cessantes (lucro líquido e despesas fixas): compreende a indenização pelos prejuízos resultantes de interrupção ou perturbação no giro de negócios do **CONDOHOTEL** em decorrência de sinistros de: incêndio, raio, explosão, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, granizo, fumaça, impacto de veículos, tumultos ou quebra de máquinas. A apólice deverá cobrir por período indenitário de 24 (vinte e quatro) meses (i) o resultado das atividades do **CONDOHOTEL** nos locais segurados, após a dedução de todas as despesas, inclusive as depreciação e de amortizações, não computadas as rendas do capital e as despesas a ele atribuíveis e as (ii) as despesas necessárias ao funcionamento dos negócios do **CONDOHOTEL** normalmente feitas em cada exercício financeiro e que perdurarem após a ocorrência do evento coberto.

14.5.1. No caso da cobertura prevista na alínea (a) acima da Cláusula 14.5, o **VALOR DE NOVO** deverá ser limitado a 2 (duas) vezes o valor atual dos bens, isto é, ao **VALOR DE NOVO** descontada a depreciação dos bens sinistrados.

14.6. Beneficiários. Os seguros constantes da Cláusula 14.5 acima, terão os seguintes beneficiários: (i) na hipótese das coberturas previstas na alínea (a) da Cláusula 14.5 acima: os respectivos proprietários das **UNIDADES AUTÔNOMAS**; (ii) na hipótese das coberturas previstas na alínea (b) e (c) da Cláusula 14.5 acima: aquele que houver sido lesado ou seu herdeiro legal; e (iii) na hipótese das coberturas previstas na alínea (d) da Cláusula 14.5 acima: a **SOCIEDADE** em conjunto com a respectiva franqueadora do **CONDOHOTEL**, proporcionalmente à parte da indenização a que cada, conforme vier a ser contratado com a franqueadora.

14.7. Alteração das Condições de Franquia. As condições de seguro previstas acima poderão ser alteradas pela **SÓCIA OSTENSIVA** para atender novos parâmetros do contrato de franquia do **CONDOHOTEL**.

14.8. Destruição total do CONDOHOTEL. Em caso de destruição total do **CONDOHOTEL** ou, na hipótese de os **SÓCIOS PARTICIPANTES** não aprovarem a reconstrução de parte afetada por sinistro (igual ou superior à 2/3 do **CONDOHOTEL**), fica extinta de pleno direito a presente **SOCIEDADE**, sem quaisquer penalidades para os sócios, ocasião em que serão apurados eventuais valores devidos e a restituir.

15. DA REPRESENTAÇÃO – CONSELHO DE REPRESENTANTES

15.1. Representação dos Sócios Participantes. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, reunidos em **ASSEMBLEIA GERAL**, nomearão e elegerão 3 (três) representantes efetivos, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito sucessivamente, por iguais períodos, os quais formarão o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** para representá-los perante a **SÓCIA OSTENSIVA** e a **SOCIEDADE**. Poderão, ainda, ser eleito 2 (dois) representantes suplentes, objetivando a substituição do representante efetivo, na hipótese de falta ou impedimento de cada um desses últimos, prevalecendo sempre o critério, para substituição, do representante suplente mais votado e, sucessivamente, os critérios de antiguidade no cargo e de idade.

15.2. Responsabilidade dos Representantes. Os membros do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** eleitos não responderão, em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos representados, salvo em atos configurados como de má-fé ou de manifesta intenção lesiva aos interesses da **SOCIEDADE**.

15.3. Atribuições do Conselho de Representantes. O **CONSELHO DE REPRESENTANTES** tem como atribuições:

- (a) examinar as contas da **SOCIEDADE**, emitindo pareceres sobre elas e encaminhando-as à **ASSEMBLEIA GERAL**, para o que se valerá de auditorias externas independentes contratadas pela **SOCIEDADE** e a expensas desta;
- (b) analisar e discutir com a **SÓCIA OSTENSIVA** os orçamentos anuais e as revisões propostas pela **SÓCIA OSTENSIVA**, e dar parecer sobre eles;
- (c) manifestar-se em **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que solicitado, sobre as operações da **SOCIEDADE**;
- (d) representar em **ASSEMBLEIA GERAL** os **SÓCIOS PARTICIPANTES** ausentes, mediante procuração específica e instrução de voto.
- (e) manifestar-se sobre todos os assuntos relevantes no interesse da **SOCIEDADE**, conforme previsto neste **INSTRUMENTO**;
- (f) ter ciência prévia dos valores do **FUNDO DE RESERVA** no que concerne à guarda, aplicação e gestão de tais recursos;
- (g) atuar como representante comum dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** frente à **SÓCIA OSTENSIVA**, exclusivamente na forma prevista no presente **INSTRUMENTO**, observado que o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** não terá poderes para o



recebimento do resultado da **SOCIEDADE** em nome dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, que deverá ser paga diretamente a cada **SÓCIO PARTICIPANTE**, como definido neste **INSTRUMENTO**;

- (h) proferir parecer prévio, com base nas demonstrações financeiras mensais; e,
- (i) vistoriar e receber os **APARTAMENTOS** dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** ao término deste **INSTRUMENTO**, caso estes não o façam no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação. Fica desde logo consignado que a vistoria poderá ser feita pelo(s) membro(s) do **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, ou preposto por ele(s) indicado(s).

15.4. Reuniões do Conselho de Representantes. O **CONSELHO DE REPRESENTANTES** reunir-se-á sempre que convocado, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, convocação esta de iniciativa dos próprios membros do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** ou da **SÓCIA OSTENSIVA**.

15.4.1. Os membros do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** poderão participar e votar nas reuniões do **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, ainda que não estejam fisicamente presentes nas mesmas, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro sistema de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presente à reunião. A respectiva ata da reunião deverá ser posteriormente assinada por todos os membros que participarem da reunião.

15.5. Não Comparecimento nas Reuniões do Conselho de Representantes. Na hipótese de impossibilidade de comparecimento, por qualquer razão, de algum dos representantes eleitos pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES** nas reuniões do **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, o respectivo representante impossibilitado de comparecer na reunião para que fora convocado deverá tomar todas as medidas necessárias para o comparecimento, em seu lugar, de eventual representante suplente, observados os critérios sucessivos de maior votação e antiguidade previstos na Cláusula 15.1 acima quando da respectiva eleição dos suplentes, outorgando-lhe procuração com poderes específicos tanto. Assim, caso não compareçam as reuniões do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** um ou mais dos representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, nem seus representantes suplentes eleitos, caberá o direito de voto aos demais representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** presentes na reunião, independentemente da matéria a ser deliberada.

15.6. Verificação das Contas da Sociedade e Execução do Plano Operacional Anual. O **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, sempre que verificar eventuais irregularidades nas contas a ele apresentadas pela **SÓCIA OSTENSIVA**, na execução do **PLANO OPERACIONAL ANUAL** aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL**, ou, ainda, vícios nas contratações efetuadas, notificará a **SÓCIA OSTENSIVA** para que esta se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de a omissão caracterizar-se como ato de má-gestão.



15.6.1. Caso as ações da **SÓCIA OSTENSIVA** não satisfaçam o **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, este poderá convocar **ASSEMBLEIA GERAL** para que sejam adotados os procedimentos administrativos e judiciais aplicáveis.

15.7. Eleição do Conselho de Representantes. O primeiro **CONSELHO DE REPRESENTANTES** será eleito na primeira **ASSEMBLEIA GERAL** da **SOCIEDADE**, tendo os representantes mandato de 2 (dois) anos, prorrogáveis indefinidamente caso a **ASSEMBLEIA GERAL** não delibere pela respectiva substituição.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL

16.1. Assembleia Geral Ordinária. Os sócios da **SOCIEDADE** reunir-se-ão ordinariamente em **ASSEMBLEIA GERAL**, convocada nos primeiros 04 (quatro) meses após o encerramento de cada exercício social, para:

- a) discutir e votar sobre a aprovação das contas do exercício anterior e do orçamento para o ano então em curso;
- b) opinar e deliberar sobre o desempenho da **SOCIEDADE**; e
- c) eleger os membros do **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, quando aplicável.

16.2. Assembleia Geral Extraordinária. Os sócios da **SOCIEDADE** poderão se reunir extraordinariamente em **ASSEMBLEIA GERAL** convocada por iniciativa da **SÓCIA OSTENSIVA**, ou mediante solicitação prévia do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** ou, ainda, de **SÓCIOS PARTICIPANTES** que detenham, individualmente ou em conjunto, pelo menos 20% (vinte por cento) de participação da **SOCIEDADE** à **SÓCIA OSTENSIVA**.

16.2.1. Na hipótese do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** e/ou dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** desejarem convocar por iniciativa própria uma **ASSEMBLEIA GERAL** em caráter extraordinário na forma autorizada na Cláusula 16.2 acima, deverão solicitar previamente à **SÓCIA OSTENSIVA** a convocação da referida **ASSEMBLEIA GERAL** por meio de carta com aviso de recebimento, que deverá conter a justificativa para a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** em caráter extraordinário, assim como a ordem do dia para a **ASSEMBLEIA GERAL** em questão.

16.2.2. Tendo a solicitação para convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** sido realizada de acordo prevista na Cláusula 16.2.1 acima, a **SÓCIA OSTENSIVA**, deverá convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, conforme previsto na Cláusula 16.3 abaixo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a partir do recebimento da referida solicitação. Caso a solicitação prevista na Cláusula 16.2.1 acima presente, a critério da **SÓCIA OSTENSIVA**, quaisquer vícios ou incorreções, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá notificar o **CONSELHO DE REPRESENTANTES**



e/ou os **SÓCIOS PARTICIPANTES** que tiverem solicitado a convocação da **ASSEMBLÉIA GERAL** em caráter extraordinário para que retifiquem a solicitação. Uma vez devidamente retificada a referida solicitação, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, conforme previsto na Cláusula 16.3 abaixo dentro do prazo de 15 (quinze) dias a partir do recebimento da referida retificação de solicitação.

16.2.3. Caso a **SÓCIA OSTENSIVA**, sem justificativa, deixe de convocar a **ASSEMBLEIA GERAL** nos termos da Cláusula 16.2.2 acima, a parte que houver solicitado a convocação poderá convocar diretamente a **ASSEMBLEIA GERAL** na forma da Cláusula 16.3 abaixo.

16.3. Convocação. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada sempre pela **SÓCIA OSTENSIVA**, exceto no caso previsto na Cláusula 16.2.3 acima, por meio de comunicação escrita enviada aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** nos endereços constantes dos registros da **SOCIEDADE**, com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos, na qual constará a ordem do dia, o local, a data e a hora de sua realização.

16.4. Presidente da Assembleia Geral. A **ASSEMBLEIA GERAL** será presidida por representante da **SÓCIA OSTENSIVA** e secretariada por quem esta indicar.

16.5. Direito de Voto na Assembleia Geral. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS**, o direito de voto será definido pela participação societária correspondente a cada **SÓCIO PARTICIPANTE** e à **SÓCIA OSTENSIVA**, sendo que a cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto.

16.5.1. Fica vedada a celebração de qualquer acordo de sócios e/ou acordo de voto entre os sócios desta **SOCIEDADE**.

16.5.2. Se a **COTA** pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, por escrito, para representar as demais perante a **SOCIEDADE**, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos assegurados pelo presente **INSTRUMENTO** até a designação, por escrito, de referida pessoa.

16.6. Nomeação de Procurador. O **SÓCIO PARTICIPANTE** poderá fazer-se representar por procurador, por meio de instrumento particular específico para cada **ASSEMBLEIA GERAL** com firma reconhecida em cartório, que deverá ser depositado na mesa de recepção no momento da assinatura do livro de presenças, ficando a procuração anexada a este para efeito de prova.

16.7. Quórum de Instalação. A **ASSEMBLEIA GERAL** instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos sócios da **SOCIEDADE** representando em conjunto pelo menos 2/3 (dois terços) das **COTAS** e, em segunda convocação, após 30 (trinta) minutos da primeira convocação, com qualquer número de sócios da **SOCIEDADE**.



16.8. Quóruns de Deliberação. As decisões da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas em obediência aos seguintes quóruns:

- a) Nas decisões ordinárias, será necessária a manifestação positiva de metade e mais um dos presentes à **ASSEMBLEIA GERAL**, computado o voto da **SÓCIA OSTENSIVA**;
- b) nos casos que envolvam apreciação e decisão dos eventos previstos nas Cláusulas 18.3 e 18.4 abaixo, será necessária a manifestação positiva de, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** presentes à **ASSEMBLEIA GERAL**, sem computar a **SÓCIA OSTENSIVA**, a qual será convocada específica e necessariamente para avaliação e deliberação dos eventos previstos nas referidas Cláusulas 18.3 e 18.4 abaixo;
- c) observada a Cláusula 16.9 abaixo, em caso de novação ou alteração de qualquer cláusula ou condição do presente **INSTRUMENTO** será necessária a manifestação positiva de 2/3 (dois terços) de todos os sócios da **SOCIEDADE** presentes em **ASSEMBLEIA GERAL**.

16.9. Voto Afirmativo. As Cláusulas 6.3, 8.1, 8.2, 11 e 13 e 16.9 deste **INSTRUMENTO** somente poderão ser alteradas em **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esta finalidade, mediante voto favorável da maioria dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** presentes em **ASSEMBLEIA GERAL** e, cumulativamente, com o voto favorável da **SÓCIA OSTENSIVA**.

16.10. Registro da Assembleia Geral. As decisões da **ASSEMBLEIA GERAL** serão registradas em ata, no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião, ou por quem ele determinar. As atas serão assinadas por todos os integrantes da mesa diretora dos trabalhos e pelos sócios da **SOCIEDADE** presentes à **ASSEMBLEIA GERAL**, inclusive por meio de representantes, e suas cópias enviadas aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** nos 20 (vinte) dias úteis subsequentes.

17. DA VIGÊNCIA DA SOCIEDADE

17.1. Vigência da Sociedade. A **SOCIEDADE** tem sua existência iniciada na data de assinatura do presente instrumento e terá a duração de 8 (oito) anos a partir do início da fase operacional (abertura ao público) do **CONDOHOTEL**, prorrogáveis, por igual período, no caso de ausência de manifestação expressa da **SÓCIA OSTENSIVA** e/ou dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** até o prazo de 30 (trinta) dias antes do término da vigência da **SOCIEDADE**.

17.1.1. A **SOCIEDADE iniciará suas atividades quando do início efetivo da operação do **HOTEL**.**

18. DA EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

18.1. Renúncia ao Direito de Retirada. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** e a **SÓCIA OSTENSIVA** reconhecem que constitui requisito básico e indispensável à operação do **CONDOHOTEL** a congregação da totalidade das unidades imobiliárias, e, como consequência, renunciam expressamente a qualquer direito de se retirar da **SOCIEDADE**, ressalvados os casos expressamente previstos no presente **INSTRUMENTO**.

18.2. Redução dos Resultados da Sociedade. Se houver redução de resultado que torne inviável a rentabilidade da **SOCIEDADE**, a **SÓCIA OSTENSIVA** poderá propor à **ASSEMBLEIA GERAL** dissolver a **SOCIEDADE**, promovendo todos os atos necessários para tanto, fixando data para devolução das **UNIDADES AUTÔNOMAS**, respeitando-se todas as obrigações assumidas pela **SÓCIA OSTENSIVA**, inclusive os termos do contrato de franquia.

18.3. Hipóteses de Extinção da Sociedade. A **SOCIEDADE** poderá ser extinta, por iniciativa dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** e aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, nos seguintes casos:

- a) na ocorrência de infração contratual, de fatos que caracterizem comprovada e grave negligência, desídia ou má gestão da **SÓCIA OSTENSIVA**, decorrente das obrigações previstas na Cláusula 9 acima, e na hipótese de infração às obrigações previstas na Cláusula 13 acima, desde que confirmados por relatório de auditoria independente;
- b) Se a **SOCIEDADE** deixar de, cumulativamente: (i) promover o pagamento de dividendos aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**; e (ii) auferir resultados líquidos negativos por período superior a 06 (seis) meses, sem que, para tanto, haja motivos relevantes; e
- c) Na hipótese prevista no parágrafo 2º do artigo 994 do Código Civil Brasileiro (declaração de falência da **SÓCIA OSTENSIVA**), ou, ainda, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

18.3.1. No caso de caracterização de algum dos eventos previstos nas alíneas "(a)" e "(b)" da Cláusula 18.3 acima, o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** deverá notificar por escrito a **SÓCIA OSTENSIVA**, indicando-lhe a razão da notificação e concedendo-lhe um prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento da notificação, para solucionar a irregularidade. Vencido o prazo da notificação, será observado o seguinte:

- a) se o fato tiver sido resolvido, a notificação a que se refere a Cláusula 18.3.1 acima ficará sem efeito e a **SOCIEDADE** permanecerá vigente; ou

- b) se o fato não tiver sido resolvido, o **CONSELHO DE REPRESENTANTES** poderá optar entre considerar extinta a **SOCIEDADE** (sem a necessidade de qualquer nova medida ou formalidade) ou exigir o cumprimento forçado da obrigação em falta.

18.4. Resultado Líquido das Operações a partir do 3º ano. A partir do encerramento do 3ª (teceiro) ano do início das operações do **CONDOHOTEL**, na hipótese do **RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES** ser menor do que 60% (sessenta por cento) daquele orçado para dois anos anteriores e consecutivos, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** poderão deliberar, em **ASSEMBLEIA GERAL**, pela resolução do presente **INSTRUMENTO** e a extinção da **SOCIEDADE**, observada a forma de sua liquidação, assim como as obrigações assumidas com terceiros, inclusive em relação à contratação de franquia.

18.4.1. Para o exercício da opção prevista no item acima, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão notificar a sua decisão à **SÓCIA OSTENSIVA**, por escrito com prova de recebimento, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, período no qual se fará o acerto de contas entre os sócios.

18.4.2. Recebida a notificação, a **SÓCIA OSTENSIVA** poderá sanar o inadimplemento mediante o pagamento da diferença, atualizada pelo Índice Geral de Preço – Mercado - IGP-M, entre os resultados pactuados e o valor efetivo dos resultados, caso em que a notificação ficará sem efeito.

18.5. Deliberação pela Extinção. Deliberada a extinção da **SOCIEDADE** por qualquer motivo ou forma, será observado o seguinte:

- a) estarão automática e totalmente extinta, de maneira simultânea, a **LOCAÇÃO** firmada entre a **SOCIEDADE** e os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, independentemente de qualquer formalidade;
- b) a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá promover a liquidação da **SOCIEDADE**.
- c) a **SÓCIA OSTENSIVA**, de imediato, renunciará aos poderes de qualquer instrumento de mandato que lhe tenha sido conferido e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato;
- d) a **SÓCIA OSTENSIVA** disponibilizará e entregará aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** cópia dos livros, documentos e registros relativos à **SOCIEDADE**; e
- e) a **SÓCIA OSTENSIVA** desocupará pacificamente e entregará aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** a posse das **ÁREAS COMUNS** e as **UNIDADES AUTÔNOMAS**. O **CONDOHOTEL** deverá ser vistoriado pelos membros do **CONSELHO DE REPRESENTANTES** e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo termo de vistoria e recebimento nos termos do contrato de **LOCAÇÃO**.

18.6. Custos com Indenizações. Na hipótese de serem aplicadas multas contratuais em desfavor da **SÓCIA OSTENSIVA**, em decorrência da violação de obrigações contratuais durante a operação regular do POOL HOTELEIRO e com este relacionados, os custos decorrentes das multas impostas serão suportados pela **SOCIEDADE** e considerados como sua despesa.

19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Regime Legal da Sociedade. A **SOCIEDADE** tem por fundamentos os artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro e atenderá no que couber, à doutrina e disciplina jurídicas aplicáveis a sociedades empresárias.

19.2. Registros Contábeis. Os registros contábeis dos fatos econômico-financeiros da **SOCIEDADE** obedecerão ao estabelecido nos princípios gerais de contabilidade, adotados pelas empresas de auditoria externa, em conformidade com a legislação em vigor.

19.3. Assuntos não previstos no Instrumento. As ocorrências e assuntos não previstos neste instrumento serão decididos pela **SÓCIA OSTENSIVA** conjuntamente com o **CONSELHO DE REPRESENTANTES**, *ad referendum* da **ASSEMBLEIA GERAL**.

19.4. Registro do Instrumento. Fica ao critério da **SÓCIA OSTENSIVA** registrar o presente instrumento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Tatuí, correndo os respectivos custos por conta da **SOCIEDADE**.

19.5. Eventual Declaração de Nulidade. A declaração de nulidade de qualquer cláusula do presente instrumento, por decisão judicial definitiva, não afetará a validade das demais cláusulas, que continuarão em vigor, produzindo seus efeitos próprios, devendo as partes, em boa-fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda aos propósitos da **SOCIEDADE**.

19.6. Custos de Defesa. Na hipótese de serem promovidas ações judiciais contra o **SÓCIO PARTICIPANTE** e/ou a **SÓCIA OSTENSIVA**, em decorrência de atos praticados durante a operação regular do POOL HOTELEIRO e com este relacionados, os custos decorrentes da defesa em juízo, inclusive honorários e eventuais indenizações, serão suportados pela **SOCIEDADE** e considerados como sua despesa.

19.7. Código Civil. Aplicam-se a presente **SOCIEDADE** as normas previstas no **CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO** relativas às sociedades em conta de participação.

19.8. Administração Ordinária de Condomínio. Durante toda a vigência da **SOCIEDADE**, a administração ordinária do Condomínio Cedros Condohotel Tatuí ("**CONDOMÍNIO**"), instituído pela Convenção de Condomínio registrada às fls. 139 à 158 do Livro nº 7 – Registro de Incorporações do



Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí (SP) ("**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**"), será realizada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, e abrange as atividades não relacionadas ao **CONDOHOTEL**, quais sejam:

- (a) elaboração da previsão orçamentária mensal e demonstrativos de caixa do **CONDOMÍNIO**, se houver;
- (b) cobrança mensal das quotas de **CONDOMÍNIO** e outras despesas autorizadas pelo síndico, conselho consultivo/fiscal ou assembléia geral dos condôminos, se houver;
- (c) pagamento dos encargos do **CONDOMÍNIO**, se houver;
- (d) contabilização das receitas e despesas e dos lançamentos efetuados junto à contas bancárias abertas em nome do **CONDOMÍNIO**, se houver;
- (e) guarda de documentos, livros, papéis e comprovantes do **CONDOMÍNIO**;
- (f) elaborar as convocações de assembléias gerais do **CONDOMÍNIO** quando determinadas pelas autoridades condominiais competentes, ou de acordo com a Convenção de Condomínio;
- (g) elaborar as atas das assembléias gerais do **CONDOMÍNIO** que forem secretariadas por prepostos seus, enviando cópia das mesmas aos condôminos;
- (h) assessoramento em solucionar quaisquer problemas com condôminos ou terceiros, no âmbito do **CONDOMÍNIO**;
- (i) outros encargos e atribuições que digam respeito com a atividade exercida pela **CONTRATADA**, no âmbito de administração condominial.

19.8.1. A administração ordinária do **CONDOMÍNIO** obedecerá aos seguintes conceitos:

- (a) será feita em nome, por conta e ordem do **CONDOMÍNIO** e em seu benefício;
- (b) será levada a efeito sob a orientação exclusiva da **SÓCIA OSTENSIVA**;
- (c) a **SÓCIA OSTENSIVA** agirá sempre em harmonia com o síndico e o conselho Consultivo e fiscal do **CONDOMÍNIO**, na forma estabelecida na **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**.

19.8.2. A **SÓCIA OSTENSIVA** receberá uma remuneração mensal de R\$ 30,00 (trinta reais), atualizado, anual e automaticamente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), por **UNIDADE AUTÔNOMA**, por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, a ser paga no 5º (quinto) dia subsequente do mês de competência.

20. FORO

20.1. Foro. Fica eleito o foro da Comarca de Tatuí, no Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões inerentes ao presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Tatuí, 15 de fevereiro de 2015.

SÓCIA OSTENSIVA:

[Handwritten signatures]

SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

INCORPORADORA:

[Handwritten signatures]
CEDROS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]

Nome: *Wendell Lino Di Giamin Fragnola*
CPF: 218 844198-28

[Handwritten signature]

Nome: *Jabrana Roberta dos Santos Bonfim*
CPF: 255.790.608-58

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA AS FIRMAS DE ANDRE LANNA MOUTRAN, ANDRE LANNA MOUTRAN, GABRIEL LANNA MOUTRAN, GABRIEL LANNA MOUTRAN. *****
DOU FE.
POR ATO R\$ 7,49. EM TEZ DE EZEQUIAS FERREIRA NEIVA DA VERDADE.
23/10/2015 15:18

C2: AA-039963 AA-039964



1º TABELIAO DE NOTAS
RUA MARIA MORTeiro, 536 - CAMBUI
FONE/PABX: (19) 3705-3300
EZEQUIAS FERREIRA NEIVA
CARRÉVENS AUTOGRÁFICO

1º TABELIAO DE NOTAS
RUA MARIA MORTeiro, 536 - CAMBUI
FONE/PABX: (19) 3705-3300
EZEQUIAS FERREIRA NEIVA
CARRÉVENS AUTOGRÁFICO



ANEXO 2.2

TERMO DE ADESÃO A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO E COMPROMISSO DE INVESTIMENTO EM UNIDADES IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS NO ÂMBITO DO CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ.

A - IDENTIFICAÇÃO DO INVESTIDOR				
1. Nome / Razão Social			2. CPF / CNPJ	
3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. Código de Área	8. Telefone	9. Fax/E-mail		
10. CEP	11. Cidade		12. Estado	13. País
PESSOA NATURAL				
14. Identidade	15. Órgão Emissor/UF	16. Data Nascimento	17. Nacionalidade	28. Estado Civil
PESSOA JURÍDICA				
19. Data de Constituição	20. Representante Legal			21. CNPJ/MF
B - IDENTIFICAÇÃO DAS UNDADES AUTÔNOMAS ADQUIRIDAS				
22. Unidade	23. Pavimento	24. Área Privativa	25. Área Comum	26. Área Total
27. Fração Ideal no Terreno				

Este instrumento particular é assinado nesta data, por:

1. **INVESTIDOR**, devidamente identificado e qualificado no Quadro A.
2. **CEDROS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.351.881/0001-95, com sede social na cidade de Tatuí, Estado de São



Paulo, na Rodovia Antônio Schincariol (SP-127), sem número, bairro Jardim Wanderley, CEP 18277-435, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("INCORPORADORA"); e

3. **SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.979.378/000159, com sede social na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Avenida Campos Sales, nº 420, conjunto 3, Jardim Girassol, CEP 13465-590, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("OPERADORA HOTELEIRA") na qualidade de sócia ostensiva da **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ – SCP ("SCP")**; e

(sendo o **INVESTIDOR**, a **INCORPORADORA** e a **OPERADORA HOTELEIRA** denominados, individualmente, como "PARTE" ou, em conjunto, como "PARTES")

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Incorporadora desenvolve o empreendimento imobiliário hoteleiro, sob a modalidade de condotel ("CONDOHOTEL"), denominado **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ ("EMPREENDIMENTO")**, no imóvel localizado na Av. Jaqueline Poles nº 215, Jardim Wanderley, em Tatuí, matriculado sob o nº 82.626 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí ("IMÓVEL");
- II. O **IMÓVEL** é objeto de incorporação imobiliária, registrada na matrícula do Imóvel sob o nº R.1/82.626, e o Empreendimento será composto de 133 (cento e trinta e três) unidades autônomas e pelas partes comuns à estas ("UNIDADES AUTÔNOMAS") as quais deverão ser destinadas conjuntamente exclusivamente à exploração do Condotel;
- III. As **UNIDADES AUTÔNOMAS** são comercializadas pela Incorporadoras a terceiros interessados em investir no **EMPREENDIMENTO** estruturado sob a modalidade de **CONDOHOTEL**;
- IV. A **UNIDADE AUTÔNOMA** indicada no Quadro B foi ou será adquirida pelo **INVESTIDOR**;
- V. A exploração do **CONDOHOTEL** será realizada pela **SCP** por meio da **OPERADORA HOTELEIRA**;
- VI. Para viabilizar a exploração do **CONDOHOTEL** a posse do **IMÓVEL**, e consequentemente da **UNIDADE AUTÔNOMA**, será transferida para a **SCP** representada pela **OPERADORA HOTELEIRA** por meio de um contrato de locação ("LOCAÇÃO") ao qual o **INVESTIDOR** estará automaticamente sub-rogado, na qualidade de locador;
- VII. Em razão da natureza do **EMPREENDIMENTO**, a aquisição das **UNIDADE AUTÔNOMAS** está estritamente vinculada à participação dos respectivos adquirentes no **EMPREENDIMENTO** por meio da aquisição de participação na **SCP**.



Resolvem as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar este Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação e Compromisso de Investimento em Unidades Imobiliárias Hoteleiras no Âmbito do Cedros Condohotel Tatuí ("**TERMO DE ADESÃO**"), de acordo com os termos e condições estabelecidos abaixo.

1. **AQUISIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E ADESÃO À SCP**

1.1. Aquisição das Unidades Autônomas. O **INVESTIDOR**, por meio da celebração da respectiva instrumento de venda e compra e/ou compromisso de venda e compra, se compromete a adquirir as **UNIDADES AUTÔNOMAS** identificadas no Quadro B.

1.2. Aquisição da Participação na SCP. Em razão da aquisição das **UNIDADES AUTÔNOMAS** identificadas no Quadro B, o Investidor desde já, se compromete a adquirir participação societária na **SCP**, na qualidade de sócio participante, equivalente a **101** (**101**) cotas da **SCP**, em razão da vinculação das **UNIDADES AUTÔNOMAS** ao **EMPREENDIMENTO** no âmbito da exploração do **CONDOHOTEL**.

1.3. Adesão à SCP. Mediante a assinatura de presente **TERMO DE ADESÃO**, o **INVESTIDOR** desde já adere e se obriga a cumprir todas as disposições aplicáveis à **SCP**, conforme previstos no instrumento de constituição de **SCP**.

1.4. Sub-Rogação na Locação. O **INVESTIDOR**, desde já, fica automaticamente sub-rogado na **LOCAÇÃO**, na qualidade de locador das **UNIDADES AUTÔNOMAS** identificadas no Quadro B.

2. **ACEITAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO EMPREENDIMENTO**

2.1. Aceitação dos Termos e Condições do Empreendimento. Ao firmar este **TERMO DE ADESÃO**, o **INVESTIDOR** reconhece, afirma e declara ter entendido e concordado integralmente com: (i) a forma de exploração do **EMPREENDIMENTO** da modalidade de Condohotel; (ii) a vinculação das **UNIDADES AUTÔNOMAS** exclusivamente à atividade hoteleira no âmbito do **CONDOHOTEL**; (iii) a vinculação da propriedade das **UNIDADES AUTÔNOMAS** à aquisição da participação na **SCP**; (iv) a **LOCAÇÃO** do **IMÓVEL**, e conseqüentemente sobre as **UNIDADES AUTÔNOMAS**, em benefício da **SCP** representada pela **OPERADORA HOTELEIRA**; estando ciente e plenamente de acordo com todas as características, direitos e deveres decorrentes da titularidade das **UNIDADES AUTÔNOMAS** e das participações na **SCP**, bem como com todos os riscos e incertezas envolvidos no **EMPREENDIMENTO**.

2.1.1. O Investidor declara ainda que:

a) esta ciente de que os esforços de venda das **UNIDADES AUTÔNOMAS** pela **INCORPORADORA** e da participação na **SCP** foram dispensados de registro pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**");

- b) se enquadra nos requisitos do público alvo investidor do **EMPREENHIMENTO** e realizou os investimento no **EMPREENHIMENTO**, conforme previsto nos **DOCUMENTOS DO EMPREENHIMENTO** e na regulamentação da **CVM**, e se compromete a apresentar os documentos que se fizerem necessários para comprovação de seu enquadramento, tais como (i) extrato ou comprovante emitido por instituições integrantes do sistema financeiro nacional; (ii) declaração de imposto de renda; ou (iii) escritura de imóvel registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI);
- c) a natureza do **EMPREENHIMENTO** e os riscos aos quais o **EMPREENHIMENTO** está sujeito estão de acordo com a sua situação financeira, seu perfil de risco e sua estratégia de investimento;
- d) tem conhecimento e experiência em finanças e negócio suficientes para avaliar os riscos do **EMPREENHIMENTO** e dos **DOCUMENTOS DO EMPREENHIMENTO** e é capaz de assumir tais riscos;
- e) tem ciência e bom entendimento dos objetivos do **EMPREENHIMENTO**, da natureza do **CONDOHOTEL**, dos riscos aos quais o **EMPREENHIMENTO** e, conseqüentemente, os investimentos no **EMPREENHIMENTO** estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações nos resultados do **EMPREENHIMENTO** e da perdas no capital investido;
- f) realizou a própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre o Empreendimento e, considerando a sua própria condição financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a aquisição das **UNIDADES IMOBILIÁRIAS** e da participação societária na **SCP**. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento no **EMPREENHIMENTO**;
- g) tem ciência de que a existência estimativas de rentabilidade do **EMPREENHIMENTO** e/ou de outros empreendimentos similares não representa garantia de resultados futuros do **EMPREENHIMENTO**;
- h) responsabiliza-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a **INCORPORADORA**, a **SCP**, a **OPERADORA HOTELEIRA** e/ou os demais proprietários de **UNIDADES AUTÔNOMAS** e sócios da **SCP** por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas;
- i) ter tido acesso, lido, entendido e concordado integralmente com todos os termos e condições previstas nos seguintes documentos ("**DOCUMENTOS DO EMPREENHIMENTO**"):



- i. Prospecto Preliminar Resumido Referente à Oferta de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Hoteleiro Denominado **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ** ("PROSPECTO");
- ii. Memorial de Incorporação do empreendimento **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ** ("MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO");
- iii. Croquis das **UNIDADES IMOBILIÁRIAS** ("CROQUIS");
- iv. Convenção de Condomínio do **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ** ("CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO");
- v. Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação da **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ - SCP** ("INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE SCP"); e
- vi. Contrato de Locação Não Residencial das **UNIDADES AUTÔNOMAS** à **SCP** ("CONTRATO DE LOCAÇÃO").

3. OBRIGAÇÕES DO INVESTIDOR

3.1. Obrigações do Investidor. O Investidor se compromete a, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Adesão, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venha a causar à demais Partes na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos **DOCUMENTOS DO EMPREENDIMENTO** e deste **TERMO DE ADESÃO**, incluindo, mas não se limitando às obrigações abaixo:

- a) adquirir as participações na **SCP** em razão da aquisição das **UNIDADES AUTÔNOMAS**;
- b) tomar todas as medidas necessárias para que a **LOCAÇÃO** seja mantida, como condição ao êxito do **EMPREENDIMENTO**;
- c) quando da alienação ou promessa/compromisso de alienação da Unidade autônoma: (i) cientificar, de maneira expressa e inequívoca, o adquirente tanto acerca das características obrigatoriamente hoteleiras do **CONDOHOTEL**, quanto de sua subrogação imediata na **LOCAÇÃO**, na qualidade de locador; e (ii) ceder ao adquirente, simultaneamente à transmissão da propriedade da Unidade Autônoma, a respectiva participação societária na **SCP** e todos os seus direitos e obrigações inerentes à condição de sócio da **SCP**.



- d) abster-se de realizar qualquer ato que conflite e/ou que perturbe a operação ordinária do CONDOHOTEL; e
- e) celebrar e cumprir todas as obrigações estabelecidas nos **DOCUMENTOS DO EMPREENDIMENTO**.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1. Vigência. Este **TERMO DE ADESÃO** começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor durante o prazo de duração da **SCP** ou até a data em que todas as obrigações entre as Partes tenham sido cumpridas nos termos deste **TERMO DE ADESÃO**, o que ocorrer primeiro.
- 4.2. Alteração por Escrito. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento a este **TERMO DE ADESÃO** somente será válido se feito por instrumento escrito assinado pelas Partes.
- 4.3. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, a serem enviados por qualquer das **PARTES** nos termos deste **TERMO DE ADESÃO**, deverão ser encaminhados para os endereços constantes abaixo, considerando-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida para a realização das comunicações objeto deste **TERMO DE ADESÃO**.

Se para a INCORPORADORA

CEDROS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Sr(a). André Lanna Moutran
Rodovia Antônio Schincariol (SP-127), bairro Jardim Wanderley
Tatuí, SP, CEP 18277-435
Tel/Fax: (19) 3601-0710
E-mail: andre@grupocedros.com.br

Se para a OPERADORA HOTELEIRA

SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

Sr(a). André Lanna Moutran
Avenida Campos Sales, nº 420
Americana, SP, CEP 13.465-590
Tel/Fax: (19) 3305-2222
E-mail: andre@safehoteis.com.br

Se para o INVESTIDOR

Conforme informações de contato do Quadro A



4.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. As Partes celebram este **TERMO DE ADESÃO** em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores, a qualquer título.

4.5. Tolerância. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em hipótese alguma, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste **TERMO DE ADESÃO**, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Compromisso de Investimento.

5. **FORO E LEI APLICÁVEL**

5.1. Foro. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões inerentes ao presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja

5.2. Lei Aplicável. O presente **TERMO DE ADESÃO** será regido pelas Leis vigentes da República Federativa do Brasil.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam este **TERMO DE ADESÃO** em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de Assinaturas do Termo de Adesão a Sociedade em Conta de Participação e Compromisso de Investimento em Unidades Imobiliárias Hoteleiras no Âmbito do Cedros Condohotel tatui.)

Investidor

CEDROS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Incorporadora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

Operadora Hoteleira

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: