



INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

LOCATÁRIA: CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ – SCP (“SCP”), sociedade em conta de participação, em processo de inscrição no CNPJ/MF, neste ato representada, na forma da legislação civil, por sua sócia ostensiva **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;

LOCADOR: 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 na forma de seu Contrato Social.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E FINALIDADE

1.1. Objeto. Este Instrumento de Locação Não Residencial e Outras Avenças (“**INSTRUMENTO**”) tem por objeto todas as unidades autônomas e também a correspondente área comum do imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 82.626 do Registro de Imóveis de Tatuí, Estado de São Paulo, objeto de incorporação imobiliária desenvolvida pelo **LOCADOR**, conforme R.1 da referida matrícula, incluindo todo seu mobiliário, decoração, acessórios, equipamentos e demais pertences que integram o empreendimento **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ** (o “**IMÓVEL**”), bem como suas instalações técnicas (conjuntos de bens e ativos necessários à operação do **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ**) e os respectivos materiais e equipamentos operacionais.

1.2. Finalidade. A principal finalidade da locação é o cumprimento, pela **LOCATÁRIA**, das obrigações previstas no Instrumento Particular de Constituição da SCP firmado entre as partes em 15 de fevereiro de 2015 para a exploração hoteleira do empreendimento **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ** (o “**INSTRUMENTO DE SCP**”), ao qual este **INSTRUMENTO** de locação encontra-se indissociavelmente vinculado.

1.3. Locação. Por meio do presente **INSTRUMENTO**, o **LOCADOR** aluga à **LOCATÁRIA** o **IMÓVEL**, com a finalidade de nele promover a exploração hoteleira como meio de hospedagem, nos termos da Lei Geral de Turismo (Lei nº 11.177/2008) e em conformidade com o **INSTRUMENTO DE SCP** (a “**LOCAÇÃO**”) na modalidade de condotel em que todas as unidades autônomas do **IMÓVEL** são exploradas conjuntamente por uma única operadora hoteleira, qual seja, o **LOCADOR** (“**CONDOHOTEL**”).

1.3.1. O **LOCADOR** concorda em abster-se de realizar qualquer ato que conflite e/ou que perturbe a operação ordinária do **CONDOHOTEL**, conforme a finalidade prevista neste **INSTRUMENTO**.

1.4. Utilização do Imóvel. A **LOCATÁRIA** não poderá utilizar o **IMÓVEL** para finalidade diversa da prevista neste **INSTRUMENTO**, nem qualificar como seu o **IMÓVEL**, nem alienar, hipotecar ou de qualquer forma turbar os direitos de posse e/ou propriedade que sobre ele detenha o **LOCADOR** e seus sucessores, entendido que serão nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que assim se qualifiquem, observada a possibilidade prevista na Cláusula 5.5 abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. Condição. A presente **LOCAÇÃO** é celebrada sob a condição de finalização da incorporação do **IMÓVEL** e a consequente entrega das unidades autônomas devidamente equipadas e aptas à exploração hoteleira, e somente entrará em vigor quando do início efetivo da operação do **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ**.

2.2. Vigência. O prazo de vigência da presente **LOCAÇÃO** corresponde ao prazo de vigência da **SCP**, isto é, ao prazo de 8 (oito) anos a partir do início da fase operacional (abertura ao público) do **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ**, prorrogáveis, por igual período, na hipótese de existir a prorrogação do prazo de duração da **SCP**, sendo certo que, a qualquer tempo, a extinção da **SCP** implicará na automática e simultânea extinção deste **INSTRUMENTO**.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL

3.1. Aluguel. Pela locação do **IMÓVEL**, a **LOCADORA** pagará ao **LOCADOR** aluguel mensal no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por unidade autônoma do **IMÓVEL** (o "**ALUGUEL**").

3.1.1 O **ALUGUEL** será reajustado anual e automaticamente de acordo com a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), da Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese da inaplicabilidade ou extinção do índice aqui pactuado, passarão a ser utilizados, a partir daquela data, pela ordem e sem solução de continuidade: (i) IPC da Fundação Getúlio Vargas; (ii) IPC da FIPE; ou (iii) IGP da Fundação Getúlio Vargas.

3.2. Despesas. Todas as despesas que recaem ou porventura venham a recair sobre o **IMÓVEL**, tais como taxas de condomínio ordinárias, contas de consumo de água e de eletricidade, impostos e taxas, seguros, ou quaisquer tributos ou despesas que venham a ser criados por Lei, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, na forma das cláusulas do **INSTRUMENTO DE SCP**.

3.3. Pagamento do Aluguel. O aluguel será pago até o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao mês de competência, unicamente por meio de transferência eletrônica a ser realizada pela **LOCATÁRIA** na mesma conta informada pelo **LOCADOR** para pagamento dos dividendos da **SCP**. Os futuros adquirentes das unidades autônomas do **IMÓVEL** e seus respectivos sucessores, que se sub-rogarão automaticamente na posição do **LOCADOR** para todos os efeitos deste **INSTRUMENTO**, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo, deverão informar por escrito à **LOCATÁRIA** a respectiva conta bancária para o depósito eletrônico do valor mensal do aluguel, sob pena de não ser aplicada qualquer penalidade à **LOCATÁRIA**.

3.3.1. Desde que observadas as providências dispostas na Cláusula 3.3 acima, a **LOCATÁRIA** incorrerá em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, caso o pagamento do aluguel não seja efetuado no prazo ora convencionado.

3.3.2. O **LOCADOR** concorda desde já que caso a **LOCATÁRIA** não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do **ALUGUEL**, tal pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da **LOCATÁRIA** desde que o pagamento total, acrescido da multa devida, ocorra em até 6 (seis) meses da data do vencimento original do **ALUGUEL**.

3.4. Período de Carência. À **LOCATÁRIA** será concedido um período de carência para o pagamento do aluguel que se inicia na presente data e se encerra na data do início da fase operacional (abertura ao público) do **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ**.

3.5. Renúncia ao Direito de Revisão de Aluguéis. As **PARTES**, nos termos do art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 e levando em consideração que a construção das unidades autônomas no **IMÓVEL** pelo **LOCADOR** e a **LOCAÇÃO** das unidades autônomas no **IMÓVEL** à **LOCATÁRIA** foi realizada exclusivamente para viabilizar a exploração hoteleira das mesmas, expressamente renunciaram ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência deste **INSTRUMENTO**.

CLÁUSULA QUARTA – A VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Vigência do Instrumento. O **INSTRUMENTO** permanecerá em vigor em todos os seus termos, mesmo na hipótese de alienação do **IMÓVEL** e/ou das respectivas unidades autônomas pelo **LOCADOR**, subrogando-se automaticamente os compromissários compradores ou adquirentes a qualquer título das unidades autônomas do **IMÓVEL**, e seus respectivos sucessores, em todos os direitos e obrigações previstos neste **INSTRUMENTO**, e obrigando-se a respeitar a integralidade de suas cláusulas, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo.

4.2 Registro do Instrumento. Sem prejuízo da previsão contida na Cláusula 4.1 supra, é facultado à **LOCATÁRIA** levar o presente **INSTRUMENTO** a registro, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Vistoria do Imóvel. A **LOCATÁRIA** deverá vistoriar o **IMÓVEL** no momento da entrega das chaves, e antes do início efetivo da operação do **CEDROS CONDOHOTEL TATUÍ**, a fim de atestar suas condições de uso à finalidade prevista neste **INSTRUMENTO**, comprometendo-se a realizar sua manutenção e conservação, e a restituir o **IMÓVEL** ao **LOCADOR** quando extinta a **LOCAÇÃO** no mesmo estado de origem, ressalvado o desgaste natural do uso.

5.2. Alterações, reformas, acessões e benfeitorias. A **LOCATÁRIA** poderá executar alterações, reformas, acessões e benfeitorias no **IMÓVEL** para o melhor cumprimento das regras e objetivos do **INSTRUMENTO DE SCP**.

5.3. Cessionários deste instrumento. Os futuros adquirentes das unidades autônomas do **IMÓVEL** e seus respectivos sucessores, a qualquer título ("**CESSIONÁRIOS**"), sub-rogar-se-ão automaticamente na posição do **LOCADOR** a partir da assinatura das respectivas promessas de venda e compra e/ou instrumentos de transferência das unidades autônomas do **IMÓVEL**, conforme o caso. Nos instrumentos de transferência das unidades autônomas do **IMÓVEL** constará cláusula expressa mencionando a sub-rogação automática, bem como 1 (uma) cópia do presente **INSTRUMENTO** anexa, de modo que as disposições aqui contidas passarão a integrá-los, como se neles estivessem inteiramente transcritas, independentemente ter sido efetivado o registro deste **INSTRUMENTO** perante o cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1. A partir da sub-rogação automática em favor dos futuros adquirentes das unidades autônomas, prevista na cláusula 5.3, a representação do conjunto de **LOCADORES** perante a **LOCATÁRIA** será feita por meio do Conselho de Representantes previsto no **INSTRUMENTO DA SCP**.

5.4. Condição de cessão do Instrumento. Os **CESSIONÁRIOS** do presente **INSTRUMENTO**, sub-rogados nos direitos do **LOCADOR** na forma prevista na Cláusula 5.3 supra, somente poderão ceder a terceiros os direitos e obrigações inerentes ao presente **INSTRUMENTO** na hipótese de alienação de sua unidade autônoma do **IMÓVEL** e cessão das cotas detidas no âmbito da **SCP**, ocasião em que deverão fazer constar dos respectivos instrumentos cláusula expressa mencionando a sub-rogação automática no presente **INSTRUMENTO**, na forma da cláusula 5.3 supra.

5.5. Cessão do instrumento pela Locatária. A **LOCATÁRIA** poderá ceder seus direitos inerentes ao presente **INSTRUMENTO**, sem necessidade de prévia anuência do **LOCADOR**, a qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada ou que estejam sob o controle comum de um mesmo acionista/sócio, nos termos definidos na legislação vigente.

5.6. Operação Estruturada. Em razão da natureza da operação da qual o presente **INSTRUMENTO** faz parte, e uma vez que todas as unidades autônomas do **IMÓVEL** devem sempre ser exploradas conjuntamente por uma única operadora hoteleira, qual seja, o **LOCADOR**, sob pena de desnaturação do **CONDOHOTEL ("OPERAÇÃO ESTRUTURADA")**, o **LOCADOR**, assim como seus sucessores e cessionários, deverão, durante todo o prazo vigência deste **INSTRUMENTO**, manter a **LOCAÇÃO** válida e eficaz.

5.5.1. Caso a **LOCAÇÃO** deixe de ser válida em razão de ação ou omissão do **LOCADOR**, seus sucessores e/ou cessionários, este deverá negociar de boa-fé com a **LOCATÁRIA** um arranjo contratual de forma a preservar a posse da **LOCATÁRIA** sobre **IMÓVEL** em condições econômico-financeira melhores para a **LOCATÁRIA** ou no mínimo equivalentes às condições da **LOCAÇÃO**, ficando desde já a **LOCATÁRIA** a permanecer na posse do **IMÓVEL** pelo tempo que for necessário, sem incorrer em qualquer custo.

