

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

São as partes deste instrumento:

De um lado, **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 34.899.941/0001-20, com sede à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1ª Zona Industrial, Jaú-SP, na qualidade de incorporadora do Condomínio IBIS Jaú, localizado no Município de Jaú, Estado de São Paulo, representando a totalidade das unidades autônomas do Condomínio e conforme disposto na Minuta de Convenção de Condomínio, enquanto o referido Condomínio ainda não foi instituído, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e neste documento simplesmente denominado "**LOCADOR**"; e

De outro lado, **HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.**, localizada à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1ª Zona Industrial, Jaú-SP inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.900.272/0001-60, representada neste ato de acordo com seu Estatuto Social e neste documento simplesmente denominada "**LOCATÁRIA**".

### PREÂMBULO

*Considerando* que LOCADORA está realizando incorporação imobiliária no imóvel objeto da **Matrícula** nº 69.457 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu - SP localizado no Município de Jaú, Estado de São Paulo, à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1ª Zona Industrial, 17203-570 que resultará na criação de 146 (cento e quarenta e seis) unidades autônomas destinadas exclusivamente a exploração das atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das unidades autônomas e áreas comuns serão destinadas obrigatoriamente para o exercício dessas atividades

*Considerando que* a **LOCATÁRIA** é empresa especializada e de reconhecida capacidade técnica na administração de hotéis e flats;

Considerando que a **LOCATÁRIA** possui concessão de franquia para a realização do

empreendimento da bandeira IBIS compreendendo 146 (cento e quarenta e seis) unidades autônomas, nos termos do contrato de franquia celebrado com a Hotelaria Accor Brasil S/A.

Resolvem as “Partes” (assim designadas, em conjunto) celebrar este "Instrumento Particular de Locação não residencial " ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA**

### **Do Objeto**

**1.1** Pelo presente Contrato a **LOCADORA** entrega em locação à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o empreendimento, composto pela tonalidade das áreas privativas e comuns da edificação que o constitui, para que a **LOCATÁRIA/OPERADORA** destine o mesmo ao desenvolvimento de atividade hoteleira em conformidade com a modalidade de franquia do Sistema IBIS.

**1.1.1** Findo o prazo contratual, considerando as possíveis renovações, a **LOCATÁRIA/OPERADORA** obriga-se a devolver o Empreendimento em perfeitas condições de conservação, ressalvado o seu desgaste pelo tempo de uso. Após prévia vistoria, as Partes firmarão o competente termo de restituição do Empreendimento.

**1.2** Quaisquer benfeitorias ou investimentos que a **LOCATÁRIA/OPERADORA** venha a executar no Empreendimento, para fins de sua exploração, passarão a integrar o mesmo e não serão objeto de indenização, ou retenção, por ocasião do término do Contrato, não se obrigando a **LOCATÁRIA/OPERADORA** à reposição de Equipamentos e Instalações Técnicas com relação àqueles que sofrerem desgaste normal de uso.

**1.3** A **LOCATÁRIA/OPERADORA** deverá promover a operação do Empreendimento como franquia no Sistema **IBIS**, utilizando o nome IBIS Jaú, incluindo as marcas, as siglas e sinais distintivos das marcas, anúncios e painéis.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO**

**2.1** O presente Contrato entrará em vigor nesta data, gerando direitos e obrigações para ambas as Partes desde sua assinatura, não obstante o prazo de locação se inicie em momento futuro, como abaixo previsto.

**2.2** O prazo de locação do presente Contrato é de 10 (dez) anos a contar do início da operação no Empreendimento da atividade hoteleira.

**2.3** Ao fim do prazo inicial de 10 (dez) anos, o presente Contrato será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada, devendo, neste caso, ser assinado o competente aditamento em até 60 (sessenta) dias contados da data de término do prazo em vigor. No caso de uma das Partes desejar terminar o Contrato, por ocasião do vencimento do prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento (AR), com antecedência de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo inicial.

**2.4** Ao término do Contrato, em seu período original, ou em suas prorrogações, ou mesmo se rescindido antecipadamente, as partes firmarão um termo de restituição do Empreendimento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **Obrigações da Locadora**

**3.1** São obrigações da **LOCADORA**, além das demais obrigações previstas neste Contrato ou na lei a ele aplicável:

- (a)** Conservar a plena e inteira posse indireta do Empreendimento, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**, durante a vigência deste Contrato;
- (b)** Não turbar nem esbulhar a posse da **LOCATÁRIA/OPERADORA** sobre o Empreendimento, as Instalações Técnicas, o Equipamento Operacional, o Material e Estoques Operacionais, e enviar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse;

- (c) Não intervir na operação hoteleira;
- (d) Reconhecer o direito exclusivo da **LOCATÁRIA/OPERADORA** de explorar o Empreendimento, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste Contrato.
- (e) Notificar imediatamente a **LOCATÁRIA/OPERADORA** sobre qualquer ameaça à continuidade deste Contrato, reconhecendo à **LOCATÁRIA/OPERADORA** o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele;
- (f) Não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **LOCATÁRIA/OPERADORA**, bem como não interferir na atuação destes;
- (g) Imitir a **LOCATÁRIA/OPERADORA** na posse do Empreendimento entregando-lhe as unidades autônomas do Empreendimento, após a vistorias das mesmas
- (h) Apresentar à **LOCATÁRIA/OPERADORA** toda documentação, por esta solicitada, que for necessária, relacionada ao Empreendimento, para obtenção de licenças e autorizações, junto aos órgãos competentes, para desenvolvimento da atividade hoteleira no local;

#### **CLÁUSULA QUARTA**

##### **Das Obrigações Da Locatária**

###### **6.1 São obrigações da **LOCATÁRIA/OPERADORA**:**

- (a) A implantação dos procedimentos operacionais, com os testes necessários no conjunto de equipamentos do empreendimento;
- (b) Operar o empreendimento com a marca **IBIS**, nas formas pactuadas com a Franqueadora;
- (c) Manter o Empreendimento em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de

vícios de projeto, de produtos ou de sua instalação, ou desde que o desgaste não tenha sido causado pelo uso normal do Empreendimento pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

- (d) Manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do Empreendimento, com custos suportados pelo próprio Empreendimento, a título de Despesas Operacionais do Empreendimento.
- (e) Garantir a associação do Empreendimento a rede IBIS, comprometendo-se a cumprir fielmente suas obrigações de associada, nos moldes do quando ajustado com a Franqueadora;
- (f) Manter válido o seguro de responsabilidade civil, contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas.
- (g) Contratar seguro contra incêndio e exposição no montante global igual a 100% (cem por cento) do valor necessário para a reconstrução do Empreendimento e a reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertencentes a terceiros;
- (h) Manter o Empreendimento em contínua operação a partir do início de vigência da locação deste Contrato até o seu termo final;

#### **CLÁUSULA QUINTA**

##### **Aluguel**

**5.1** O valor do Aluguel a ser pago, mensalmente, pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** à LOCADORA, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, será de R\$ 50,00 (cinquenta reais) mensais.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

##### **Reparos, Modificações e Aumentos**

**6.1** Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na modificação de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do Empreendimento, poderá ser efetuada sem o consentimento das Partes.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **Da Rescisão**

- 7.1.** Qualquer infração às Cláusulas, aos termos e às obrigações previstas neste Contrato, dele derivados ou previstas na lei a ele aplicável, atribuirá, à parte lesada pelo descumprimento, o direito de notificar por escrito a outra Parte, mediante carta registrada com aviso de recebimento, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deve a parte notificada remediar por completo a situação de inadimplemento, com as providências ou indenizações devidas dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento da referida notificação.

**Parágrafo Primeiro:** Na falta de solução satisfatória da situação de inadimplemento dentro do prazo improrrogável acima estabelecido, caberá à parte inocente o direito de: (i) exigir o cumprimento do Contrato judicialmente, ou (ii) rescindir o presente Contrato, sem prejuízo do direito de pleitear a aplicação de todas as penalidades legais e contratuais, acrescida das perdas e danos que tiver experimentado.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **Da Rescisão**

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

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

aqui ajustada.

**8.3** Fica autorizado, para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei 8.245/91, o registro e a averbação do presente Contrato no Oficial de Registro de Imóveis pertinente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Oficial de Imóveis serão arcados exclusivamente pela **LOCATÁRIA/OPERADORA**.

**8.4** Caso o Oficial do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente instrumento, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA/OPERADORA** comprometem-se, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas a seu alcance que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente instrumento.

**8.5** Todas as cláusulas acima se aplicam em caso de qualquer transferência e alienação do Empreendimento ou parte deste.

### **CLÁUSULA NONA**

#### **Disposições Gerais**

**9.1** As Partes não poderão ceder, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da outra, o presente Contrato ou quaisquer obrigações e direitos nele previstos ou dele decorrentes.

**9.2** O presente Contrato obriga as Partes, bem como os seus cessionários e sucessores, a qualquer título.

**9.3** Nenhuma renúncia, rescisão ou quitação, referente ao presente Contrato, vinculará quaisquer das Partes a menos que declarada de forma expressa e por escrito. Nenhuma renúncia, de qualquer das Partes, a quaisquer termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições do presente Contrato ou seus Anexos, bem como nenhuma tolerância a qualquer inadimplemento de tais termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições afetará o direito das Partes de, subsequentemente, executar seus respectivos direitos.

**9.4** O presente Contrato constitui o acordo integral entre as Partes com relação ao seu

objeto, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas.

**9.5** As Partes entendem e concordam que todos os termos, condições e obrigações estabelecidos neste Contrato estão sujeitos à execução específica, conforme o disposto no Código de Processo Civil Brasileiro.

**9.6** Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação deste Contrato, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de Direito.

**9.7** Os “considerandos” mencionados neste Contrato são parte integrante deste, para todos os fins previstos neste instrumento.

**9.8** Todas as comunicações e notificações entre as Partes, relacionadas a este Contrato deverão ser feitas por escrito e enviadas por correspondência (física ou eletrônica) com aviso de recebimento (exceto se de forma diversa for expressamente previsto neste Contrato), endereçadas às pessoas e endereços indicados no preâmbulo do presente contrato.

**9.9** Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca de Jaú, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir todos e quaisquer conflitos oriundos do presente Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de um só teor para um só efeito de direito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Jaú-SP, XXX, de 2023.

---

**HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

---



**HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF/MF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF/MF: