

CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - SCP

Unidade: XXXXXXXX

QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

SÓCIA OSTENSIVA:

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA., empresa brasileira de direito privado devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o CNPJ nº 34.900.272/0001-60 com sede à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, CEP 17203-570 na cidade de Jaú - SP, doravante denominada simplesmente **SÓCIA OSTENSIVA**, e também como **OPERADORA HOTELEIRA**, conforme enquadramento e permissivo legal previsto em seu objeto social.

SÓCIO(S) PARTICIPANTE(S):

São aqueles qualificados no **TERMO DE ADESÃO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**, com suas respectivas participações na sociedade.

As partes signatárias deste instrumento resolvem constituir uma **SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - SCP**, regida pelas cláusulas seguintes:

1. CLÁUSULA - DA LEI

1.1. A **SCP** será regida pelos Artigos 991 a 996 da Lei nº 10.406/02 (Código Civil).

2. CLÁUSULA – PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. A **SCP** terá início de suas atividades a partir do início das atividades da unidade hoteleira e tem prazo indeterminado, podendo ser rescindido antecipadamente apenas em caso de assim desejarem as partes ou em caso de perda da titularidade da **FRANQUIA** por parte da **SÓCIA OSTENSIVA**.

3. CLÁUSULA - DO OBJETO

3.1. A sociedade tem por objeto a administração e exploração da atividade hoteleira no empreendimento situado na cidade e comarca de Jaú, Estado de São Paulo, à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1ª Zona Industrial, 17203-570 - Jaú – SP, conforme suas unidades autônomas e áreas comuns, utilizando-se para tanto, do sistema “**Ibis**”, mediante adoção plena e exclusiva deste sistema, bem como todas as demais orientações e diretrizes fornecidas pela **FRANQUEADORA**, disponibilizando ao mercado somente os serviços autorizados pela **FRANQUEADORA** e conforme sua política de preços, utilizando-se, para

isso, a razão social da **SÓCIA OSTENSIVA**.

4. CLÁUSULA - DO CAPITAL SOCIAL

4.1. O capital social da **SCP** no ato da assinatura deste instrumento, integralizado em favor da **SÓCIA OSTENSIVA** é da ordem de **R\$ 648.888,89 (seiscentos e quarenta e oito mil oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e nove centavos)** assim distribuídos:

- 4.1.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** subscreve **10% (dez por cento)** do capital social da **SCP** no valor de R\$ 64.888,88 (sessenta e quatro mil oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) representados pela titularidade de uma franquia do sistema “Ibis” de hotel, adquiridos da Hotelaria Accor Brasil S/A., conforme Certidão de Adesão ao Sistema Ibis;
- 4.1.2. O(s) **SÓCIO(S) PARTICIPANTE(S)** subscrevem e integralizam **90% (noventa por cento)** do capital social da **SCP** no valor de **R\$ 584.000,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil reais)** em moeda corrente no país, nesta data, a fim de viabilizar a operacionalização do hotel, cada sócio na proporção de sua participação, conforme **TERMO DE ADESÃO A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**;
- 4.1.3. O capital social é dividido em 648.889 (seiscentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta e nove) quotas, das quais 64.888 (sessenta e quatro mil oitocentos e oitenta e oito) pertencem à **SÓCIA OSTENSIVA** e as demais 584.000 (quinhentos e oitenta e quatro mil) quotas são divididas entre os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, na proporção das unidades autônomas por estes cedidos à sociedade para viabilização do empreendimento, sendo que as respectivas participações constam do **TERMO DE ADESÃO A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**;
- 4.1.4. A fim de viabilizar a operação hoteleira nos moldes deste contrato, foi celebrado Contrato de Locação entre a **SÓCIA OSTENSIVA** e a **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, referente ao imóvel objeto desta sociedade, que será levado à registro no Cartório de Registro de Imóveis à margem da matrícula da unidade autônoma, conferindo a posse direta à **SÓCIA OSTENSIVA** sobre essa unidade, posse essa qualificada em decorrência do registro do referido Contrato de Locação como um direito real oponível contra terceiros, sendo que os aluguéis constituirão despesas da **SCP**, sendo que mediante celebração do presente contrato via termo de adesão o **SÓCIO PARTICIPANTE** se sub-roga em todos os direitos e obrigações da **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** em relação a sua unidade autônoma;
- 4.1.5. A **SÓCIA OSTENSIVA** fica imitada na posse do imóvel que será objeto do Contrato de Locação mencionado no item supra, a partir da conclusão de suas obras e por todo o tempo em que durar a sociedade, de forma irretratável, a fim de viabilizar o empreendimento hoteleiro objeto desta sociedade.

5. CLÁUSULA - DOS SÓCIOS

5.1. Os **SÓCIOS** declaram que não estão incursos em nenhuma das restrições previstas em lei que os impeçam de exercer a atividade mercantil.

5.2. As quotas referentes ao percentual correspondente a cada **SÓCIO PARTICIPANTE** na participação do capital social da **SCP** são individuais e pessoais, não podendo ser transferidas ou alienadas a qualquer título a terceiros sem o consentimento dos sócios remanescentes, ao qual fica assegurado o direito de preferência em igualdade de condições.

5.3. O(s) **SÓCIO(S) PARTICIPANTE(S)** que desejar(em) transferir suas quotas deverá comunicar os sócios remanescentes no prazo de 30 (trinta) dias antes da efetiva transferência, discriminando o preço, forma e prazo de pagamento, dando a estes a preferência na aquisição de suas quotas sociais.

5.4. A **SCP** será administrada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, a qual compete privativa e individualmente o uso da firma e a representação ativa, passiva, judicial e extrajudicial da sociedade, além da responsabilidade pelos registros contábeis da mesma, sendo-lhe vedado o seu uso sob qualquer pretexto ou modalidade em operações de compras, vendas, endossos, fianças, avais, cauções de favor ou qualquer outra que possa interferir no capital da **SCP**, sem a prévia autorização dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**.

6. CLÁUSULA - DIRETRIZES DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** e **SÓCIO(S) PARTICIPANTE(S)** estabelecem desde já as diretrizes fundamentais da administração do hotel, que deverá obedecer às seguintes premissas:

- 6.1.1. Cumprirá a **SCP** reembolsar à **SÓCIA OSTENSIVA** todas as taxas, Royalties e outros custos havidos com a **FRANQUEADORA**, nos termos do Contrato de Franquia já mencionado neste instrumento;
- 6.1.2. Será de responsabilidade da **SCP** o custeio das taxas, emolumentos, aprovação de projetos junto aos órgãos competentes, bem como todos os documentos e alvarás necessários a consecução da finalidade desta sociedade;
- 6.1.3. A **SCP** deverá por imposição do sistema “Ibis”, contratar um gerente operacional, que deverá ser aprovado pela **FRANQUEADORA** e com ela deverá assinar contrato de confidencialidade sobre todas as informações que tiver acesso em função do gerenciamento a ele incumbido, devendo para tanto, receber todos os treinamentos indicados pela **FRANQUEADORA**, às expensas da **SCP**;
- 6.1.4. A **SCP** deverá contratar e adquirir um software de gestão operacional, determinado pela **FRANQUEADORA**, com seu respectivo treinamento, utilizando-o durante todo o prazo de vigência do presente contrato, podendo o referido sistema ser trocado por outro a ser indicado pela **FRANQUEADORA**, cujo custo de aquisição e manutenção do sistema será suportado pela **SCP**;
- 6.1.5. Deverá a **SCP** aderir ao serviço de distribuição e reservas dos hotéis da rede Accor,

disponibilizado pela **FRANQUEADORA**, que atende e encaminha hóspedes para todos os hotéis do grupo Accor;

- 6.1.6. É obrigatório o uso da rede Accortel pela **SCP**, consistente numa rede de telecomunicações desenvolvida pelo grupo Accor, remunerando a **FRANQUEADORA** pela utilização;
- 6.1.7. A **SÓCIA OSTENSIVA** receberá da **FRANQUEADORA**, manuais nos quais o sistema “Ibis” está descrito e caracterizado e deverão ser seguidos estritamente na operação do hotel;
- 6.1.8. A **FRANQUEADORA** promoverá treinamento inicial e programas de capacitação para os empregados contratados para atuar no hotel, de comparecimento obrigatório, devendo a **SCP** arcar com os custos de locomoção, alimentação e hospedagem de seus participantes;
- 6.1.9. Fica assegurado a **FRANQUEADORA**, acesso, inclusive on-line, a todas as informações constantes de seus sistemas de informações, bem como aquelas que não constem, desde que previstos nos manuais e treinamentos;
- 6.1.10. A **FRANQUEADORA** efetuará visita anual de controle de qualidade operacional no hotel, sendo que as despesas de alimentação, locomoção e hospedagem das equipes correrão por conta da **SCP**;
- 6.1.11. Deverá haver participação da **SCP** em todas as campanhas de caráter institucional promovidas pela **FRANQUEADORA**, investindo-se a verba necessária para tanto, mesmo que haja redução de receita ou necessite de investimentos substanciais para tanto;
- 6.1.12. A **SÓCIA OSTENSIVA** e **SÓCIOS PARTICIPANTES** têm ciência e concordam que qualquer infração contratual cometida contra a **FRANQUEADORA**, acarretará uma multa devida pela **SÓCIA OSTENSIVA** à **FRANQUEADORA**, gerando a obrigação de reembolso de montante correspondente ao valor de tal multa pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES** à **SÓCIA OSTENSIVA** caso configure-se a culpa dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, de forma solidária, na proporção de suas participações;
- 6.1.13. Se o Contrato de Franquia que a **SÓCIA OSTENSIVA** tem com a **FRANQUEADORA** for rescindido por culpa de qualquer dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, estes deverão ressarcir a **SÓCIA OSTENSIVA** de todas as penalidades impostas pela **FRANQUEADORA**, sem prejuízo de demais perdas e danos decorrentes da rescisão, inclusas todas as despesas e aportes realizados pela **SÓCIOS OSTENSIVA** para a integralização de capital da **SCP**, nos termos do Contrato de Franquia;
- 6.1.14. Deverão ser contratados pela **SCP**, junto à companhia seguradora de primeira linha, seguro com cobertura dos seguintes riscos:
 - a) Seguro de Responsabilidade Civil contra danos aos bens de terceiros, junto à

corretora de seguros idônea que assegure danos decorrentes de furto, entre outras coberturas convencionais, cujo valor da indenização seja suficiente para ressarcir referidos danos, sob pena de a **SCP** arcar com os mesmos as suas expensas;

- b) Seguro contra incêndio, explosão e estragos provocados por água, no montante igual a 100% (cem por cento) do valor necessário para a reconstrução do hotel e a reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertences a terceiros;
- c) Seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do hotel, assegure o pagamento das despesas fixas dele, além dos lucros cessantes da **SCP**. Em caso de destruição parcial do hotel, a **SCP** reconstituirá ou mandará reconstituí-lo utilizando a indenização dos seguros contratados, dentro do menor prazo possível, sob pena de arcar com os custos pela rescisão mencionados no item 6.1.13. deste instrumento.

7. CLÁUSULA - CAPITAL DE GIRO DO SÓCIO PARTICIPANTE

7.1. Fica desde já estabelecido que cada **SÓCIO PARTICIPANTE** deverá fazer o aporte de capital no valor **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** por unidade no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias a contar da liberação pela **FRANQUEADORA** para o início da pré-operação do empreendimento, a fim de viabilizar a operação hoteleira, constituindo capital de giro.

8. CLÁUSULA - PARTICIPAÇÃO DOS SÓCIOS NOS RESULTADOS SCP

8.1. A participação da **SÓCIA OSTENSIVA** e **SÓCIOS PARTICIPANTES** nos resultados da **SCP** será desproporcional a sua participação no capital social, ficando estabelecido da seguinte forma:

- a) A **SÓCIA OSTENSIVA** fará jus ao recebimento de distribuição equivalente à sua participação de 10% (dez por cento) dos lucros e prejuízos acumulados. No entanto, a **SÓCIA OSTENSIVA** renúncia ao recebimento de distribuições de lucros da **SCP** enquanto estiver realizando em seu nome, ou em nome de empresa por ela indicada, a administração do empreendimento e recebendo os proventos decorrentes da sua administração. Caso, o empreendimento venha a apresentar prejuízo em qualquer exercício anual, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá aportar o valor necessário para fazer face a tais prejuízos / participar junto com os **SÓCIOS PARTICIPANTES** dos aportes de capital, proporcionalmente a sua participação no empreendimento;
- b) Observada a renúncia da **SÓCIA OSTENSIVA** à sua participação nos resultados enquanto estiver realizando em seu nome a administração do empreendimento e recebendo os proventos decorrentes da sua administração, conforme detalhado no item anterior, o saldo remanescente do lucro auferido na operação hoteleira será dividido entre os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, proporcional a sua participação na sociedade.

8.1.1. O rateio e a distribuição dos resultados auferidos ao término de cada exercício social, em 31 (trinta e um) de dezembro, serão proporcionais à participação de cada **SÓCIO** no capital social, permitida inclusive a distribuição mensal de lucros antecipados, por decisão da assembleia de sócios.

9. CLÁUSULA - DA ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

9.1. A administração da **SCP** e do empreendimento será realizada pela **SÓCIA OSTENSIVA** diretamente ou empresa por ela indicada. Em qualquer caso, fica pré-definido a remuneração a ser paga pela administração do empreendimento que corresponderá ao valor de 4% (quatro por cento) do faturamento bruto do empreendimento mais 6% (seis por cento) do lucro líquido mensal apurado.

9.2. A exceção mencionada na cláusula 8.1.“a”, somente será aplicável nos casos em que a própria **SÓCIA OSTENSIVA**, ou empresa por ela indicada, realize a administração e receba os proventos por esta definido na cláusula 9.1., sendo certo que no caso de a administração do empreendimento seja realizada por terceiro não indicado pela **SÓCIA OSTENSIVA**, então a **HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.** receberá sua participação nos resultados do empreendimento proporcionalmente a sua participação na SCP.

10. CLÁUSULA - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A critério dos **SÓCIOS**, os lucros auferidos poderão ser reinvestidos, parcial ou integralmente, na própria sociedade, ficando a critério da assembleia a definição de fundo de reserva se assim for deliberado.

10.2. O ano social coincidirá com o ano civil, devendo ao dia 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, ser feito o levantamento contábil geral da **SCP** para apuração dos lucros ou prejuízos acumulados no período. Observada a renúncia da **SÓCIA OSTENSIVA** à sua participação nos resultados, conforme detalhado na cláusula 8.1 b) acima, os resultados deverão ser divididos ou suportados pelos **SÓCIOS** na proporção de sua respectiva participação na sociedade, podendo ainda os lucros a critério dos sócios ficarem como reserva de capital da sociedade ou serem reinvestidos na mesmo total ou parcialmente, conforme decisão a ser deliberada em assembleia de sócios.

10.3. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** reconhecem que constitui requisito básico e indispensável à operação do empreendimento a congregação da totalidade das unidades autônomas do edifício, que deverão ser destinadas à operação hoteleira e, em consequência, renunciam expressamente a qualquer direito de retirar-se da **SCP** ou alienar suas quotas, sem, contudo, observar as condições previstas neste contrato de **SCP**, devendo dar preferência aos demais sócios conforme disposto na cláusula 5.3.

10.4. A **SÓCIA OSTENSIVA** e **SÓCIOS PARTICIPANTES** declaram ter pleno conhecimento no **TERMOS DE ADESÃO A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO** a todas as cláusulas dispostas neste contrato de constituição da **SCP**, de onde constam a qualificação e participação societária de cada um dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, sendo que referido

TERMO é celebrado em **146 (cento e quarenta e seis)** adesões, fazendo parte integrante e indissociável do presente instrumento, por consistir na essência do negócio.

10.5. A falência da **SÓCIA OSTENSIVA** acarretará a dissolução da sociedade e a liquidação da respectiva conta, cujo saldo constituirá crédito quirografário (CC/2002, Artigo 994, Parágrafo 2º).

10.5.1. Falindo o **SÓCIO PARTICIPANTE**, o presente contrato social fica sujeito às normas que regulam os efeitos da falência nos contratos bilaterais do falido (CC/2002, Artigo 994, Parágrafo 3º), que devem seguir o disposto no Artigo 117, caput da Lei 11.101/05.

10.6. O falecimento ou incapacidade de qualquer um dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** não dissolverá a sociedade, ficando os herdeiros e sucessores sub-rogados nos direitos e obrigações do "*de cujus*", podendo nela fazerem se representar enquanto indiviso o quinhão respectivo, por um dentre eles devidamente credenciado pelos demais.

10.7. Aplica-se a esta **SCP**, subsidiariamente e no que com ela for compatível, o disposto na legislação de regência para a sociedade simples, e a sua liquidação reger-se-á pelas normas relativas à prestação de contas, na forma da lei processual (CC/2002, Artigo 996, caput), sendo que os casos omissos no presente contrato serão regulados pela legislação pertinente.

10.8. Caso o **SÓCIO PARTICIPANTE** rescinda, distrate ou resolva por qualquer meio o Compromisso de Venda e Compra da unidade hoteleira respectiva, ficará rescindido de pleno direito sua adesão à **SCP** e aos demais contratos acessórios do empreendimento mediante levantamento de balanço especial da **SCP** no momento da retirada e distribuição de resultados, se existente, ao que o **SÓCIO PARTICIPANTE** retirante tiver direito.

10.8.1. Nessa hipótese, considerando o método de distribuição de resultados do presente **SCP**, o **SÓCIO PARTICIPANTE** retirante e a **SÓCIA OSTENSIVA** dão plena e total quitação do presente contrato, para nada mais reclamar referente a **SCP**.

10.9. Elege-se o foro da cidade e comarca de Jaú, Estado de São Paulo para quaisquer ações oriundas do presente contrato.

E, por assim terem justos e contratados, lavram, datam e assinam o presente instrumento, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, obrigando-se por si e seus herdeiros a cumpri-lo em todos os seus termos.

Jaú, _____ de _____ de 2023.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: