

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA**

**IBIS HOTELS - Unidade: XXX**

**QUADRO RESUMO**

**EMPREENDIMENTO:**

**CONDOMÍNIO IBIS JAÚ**, localizado à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1<sup>a</sup> Zona Industrial, CEP 17204-140 na cidade de Jaú – SP.

Pelo presente instrumento particular de Promessa de Venda e Compra, de um lado, na condição de:

**PROMITENTE VENDEDORA, doravante **VENDEDORA**:**

**HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ nº 34.899.941/0001-20, com sede à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1<sup>a</sup> Zona Industrial, CEP 17204-140 na cidade de Jaú – SP, neste ato representado, nos termos do seu contrato social, e de outro lado, na condição de:

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), doravante **COMPRADOR**:**

**1º COMPRADOR:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, casado, consultor de bi, portador(a) do RG nº XXXX e inscrito no CPF/MF sob o nº XXXX, residente e domiciliado na XXXX, na cidade de XXXX – Telefone(s): XXXX – E-mail: xxxxxxxx@xxxxxxxxx.com.br.

**2º COMPRADOR:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, casada, auditora interna, portador(a) do RG nº XXXX e inscrito no CPF/MF sob o nº XXXX, residente e domiciliado na XXXX, na cidade de XXXX – Telefone(s): XXXX – E-mail: xxxxxxxx@xxxxxxxxx.com.br.

O **COMPRADOR** declara possuir o(s) telefone(s) e o(s) e-mail(s) acima, ativos em seu nome e autoriza que notificações e comunicados pela **VENDEDORA** sejam realizados por estes meios, alternativamente ao endereço físico, nos termos da Lei nº 12.965/14.

**IMPORTANTE:** Os títulos de pagamentos serão encaminhados ao e-mail cadastrado abaixo:

E-mail: xxxxxxxx@xxxxxxxx.com.br

Declarando-se legalmente capacitados e desimpedidos para o presente ato, têm entre si justo e acertado as cláusulas e condições adiante estipuladas, as quais mutuamente outorgam e

aceitam e se comprometem a cumprí-las, por si, seus herdeiros e/ou sucessores de forma irretratável e irrevogável, salvo as hipóteses consignadas neste instrumento:

## **1. CLÁUSULA - DO OBJETO**

### **1.1. UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL:**

1.1.1. UNIDADE: XXXX

1.1.2. PAVIMENTO: XXXX

1.1.3. ÁREA PRIVATIVA: 17,150 m<sup>2</sup>

1.1.4. ÁREA COMUM: 26,354 m<sup>2</sup>

1.1.5. ÁREA DE TERRENO: 2.432,3176 m<sup>2</sup>

1.1.6. FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO: 0,6849315

**1.2.** A VENDEDORA, firmou **INSTRUMENTO DE PROMESSA DE PERMUTA**, em 19 de setembro de 2019, com **PIPO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**, empresa brasileira de direito privado devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o CNPJ nº 26.861.023/0001-84, com sede à Rua Francisco Glicério, 130, na cidade de Jaú – SP, tendo por objeto “Um terreno urbano com área de 2.432,3176 m<sup>2</sup>, com frente para a Avenida Deputado Zien Nassif, lado par, distante 15,00 metros da divisa do prédio nº430, da referida Avenida (Matrícula 52.898), situado nesta Cidade e Comarca de Jaú, Estado de São Paulo, medindo 25,22 metros de frente pela Avenida Deputado Zien Nassif; 95,89 metros do lado direito(de quem do imóvel olha para a via pública), confrontando com Marka Veículos Ltda (Matrícula 69.061); e 95,84 metros do lado esquerdo, confrontando com Geraldo Tarçísio Zago (Matrícula 69.456); e 25,87 metros pelos fundos, confrontando com Cartonagem Jauense Ltda (Matrícula 15.163) e com os prédios nºs 245 (Matrícula 12.492) e 235 (Matrícula 210), ambos da Rua José Galvão de Barros França.”. O terreno está matriculado sob nº 69.457, do livro 2 de Registro Geral, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu - SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaú sob nº 06.3.15.05.0233.000.

**Memorial de Incorporação registrado sob o R.08/69.457 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu - SP.**

**1.3.** A VENDEDORA declara que o imóvel acima se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais.

**1.4.** A VENDEDORA declara que submeteu a incorporação do Empreendimento, nos termos do art. 31-A e 31-B da Lei 4591/64, ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

## **2. CLÁUSULA - DA CONSTRUÇÃO**

**2.1.** No imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, a **VENDEDORA** construirá um empreendimento denominado de **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ** que será constituído por um único bloco destinado à instalação e operação de um hotel o qual terá como Administradora Hoteleira a **VENDEDORA**, com a utilização no Empreendimento da marca “**Ibis**” em razão da celebração pela **VENDEDORA** de contrato de franquia para a utilização da marca com a Hotelaria Accor do Brasil S.A., sendo o bloco composto por 146 (cento e quarenta e seis) apartamentos, composto por um pavimento térreo e 8 pavimentos tipo, 65 (sessenta e cinco) vagas de garagem para veículos, área total a ser construída de 4.691,52 m<sup>2</sup>.

**2.2.** O empreendimento será construído com estrita observância ao projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaú – SP e conforme exigências da Hotelaria Accor Brasil S.A., nos termos do contrato de franquia firmado.

### **3. CLÁUSULA - DA CORRETAGEM**

**3.1.** Em razão da prestação de serviços de intermediação, o **COMPRADOR** saldou junto a **XXXXXXXXXXXXXX – EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº XXXXXXXXXXXX, a importância de R\$ xxx.000,00 (), de acordo com o **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CORRETAGEM IMOBILIÁRIA**.

### **4. CLÁUSULA - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**4.1.** O preço certo e ajustado do presente contrato de venda e compra é de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX), quitados da seguinte forma: **XXXX**

**4.2** Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento do preço, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou através de transferência bancária em nome da **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ nº 34.899.941/0001-20, desde que expressamente autorizada pela VENDEDORA, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento e dos demais contratos acessórios, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do COMPRADOR na continuidade da manutenção desse contrato. Em tal hipótese, as partes retornarão ao status quo ante, ficando a VENDEDORA expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

**4.3.** Nos termos do instrumento de constituição de **SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**, conforme detalhado na cláusula 6 abaixo, o **COMPRADOR**, na condição de **SÓCIO PARTICIPANTE**, deverá fazer o aporte de capital no valor R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) 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.

**4.4.** Adicionalmente, será devido pelo **COMPRADOR** o pagamento à **VENDEDORA** do valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de taxa de decoração da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente compromisso de compra e venda, que deverá ser pago [por

meio de cheque emitido pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** cujo compensação deverá ser realizada em até XXX dias antes da expedição do Habite-se do empreendimento].

**4.5.** Todas as parcelas do preço constantes deste **QUADRO RESUMO**, vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

- a) O índice-base adotado neste contrato para o reajuste do preço será o INCC-DI, tendo como base para atualização das parcelas vincendas o índice correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao vencimento das parcelas;
- b) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior;
- c) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês da assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura;
- d) Para a atualização de todas as parcelas será utilizado o índice INCC-DI correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das parcelas.

**4.6.** A partir da expedição do Habite-se, o saldo devedor passará a ser reajustado pelo IGP-M, acrescidas de encargos de 12% (doze por cento) de juros ao ano. O índice (IGP-M) será o referente ao período de 2 (dois) meses anteriores ao mês de expedição do Habite-se, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

## **5. CLÁUSULA - DOS PRAZOS**

**5.1.** A **VENDEDORA** compromete-se, por esta e na melhor forma de direito, a efetuar a entrega de todo o empreendimento totalmente acabado e em condições de funcionamento, completamente equipado com os pertences necessários 28/02/2025, com um prazo de **tolerância de 180 (cento e oitenta) dias**, sendo certo que a entrega do imóvel até o final do referido prazo adicional não dará causa à resolução do presente contrato por parte do **COMPRADOR** nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pela **VENDEDORA**.

**5.2.** O prazo estimado de conclusão das obras: **28/02/2025**, tendo como prazo de tolerância para a conclusão das obras 31/08/2025, conforme cláusula contratual prevista no item “**12. CLÁUSULA - DO PRAZO DA OBRA**”.

## **6. CLÁUSULA - DOS CONTRATOS**

**6.1.** Considerando que o empreendimento se destina 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.

**6.2.** Em vista da destinação hoteleira do empreendimento, os Condôminos deverão contar com uma única empresa com especialização na prestação de serviços de hotelaria para gerir os serviços hoteleiros ofertados no empreendimento (Operação Hoteleira).

**6.3.** Por conta da destinação do empreendimento para exploração de atividade hoteleira, por meio da operação de todas as unidades autônomas e das áreas comuns afetas a essa atividade, fica desde já esclarecido, que como condição essencial do empreendimento, deve existir entre todos os Condôminos uma comunhão de interesses na exploração comum do todo composto pelo empreendimento, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo de uma única Operadora Hoteleira, por meio de uma estrutura jurídica que lhe assegure a posse de todas as unidades autônomas, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como das partes comuns necessárias para prestação de serviços hoteleiros.

**6.4.** A estrutura jurídica escolhida para a exploração da atividade hoteleira foi a de **SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO** cumulada com **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, razão pela qual todas as unidades autônomas do empreendimento farão obrigatoriamente parte de um único *pool* de locação para uma empresa hoteleira, que receberá a posse direta do empreendimento, cuja renda reverterá em benefício de seus titulares.

**6.5.** O **COMPRADOR** declara ter total ciência que a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente compromisso de compra e venda têm destinação exclusivamente hoteleira, e sua exploração ser fará de maneira indissociável e em conjunto com as demais unidades autônomas do **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ**, por sociedade em conta de participação ("SCP") representada pela sua Sócia Ostensiva, a **VENDEDORA**, da qual se obriga a participar o **COMPRADOR**, dedicando, obrigatoriamente, a(s) sua(s) unidade(s) para a finalidade da exploração hoteleira, de forma conjunta e permanente, por meio de locação da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s) à SCP, de tal modo que, além da totalidade das unidades autônomas, todas as demais áreas comuns que integram o empreendimento, como um todo, terão destinação específica voltada para a exploração de atividade hoteleira e afins, tais como: o restaurante, o estacionamento, incluídos, ainda, todo o seu mobiliário, equipamentos, utensílios, instalações e decoração, declarando ainda o **COMPRADOR** ter ciência que, devido à natureza do presente instrumento, lhe é vedado os interditos possessórios previstos em lei, sendo que a posse direta é exclusiva da Operadora Hoteleira.

**6.6.** O **COMPRADOR**, assim como aqueles que vierem a se tornar Condôminos do empreendimento por conta da comunhão de interesses que os une, declara ter plena ciência de que a(s) unidade(s) autônoma(s) que está adquirindo, bem como toda a área comum do empreendimento, serão locadas à **VENDERORA**, na qualidade de **SÓCIA OSTENSIVA** da SCP ("CONTRATO DE LOCAÇÃO"), a fim de garantir-lhe a posse perene de todas as unidades autônomas e da área comum do empreendimento, enquanto vigorar a SCP. O **COMPRADOR** declara, ainda, que os termos do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** lhe foram exibidos, sendo certo que o **COMPRADOR**, que se sub-rogará nos direitos de locador da(s) unidade(s) autônoma(s) em questão, neste mesmo ato ratifica sua concordância quanto a todos os termos e cláusulas do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, obrigando-se a firmar o respectivo instrumento particular de cessão de contrato de locação, a fim de documentar a referida sub-rogação, assumindo os Condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, ainda enquanto titular da totalidade na proporção

que as unidades autônomas de sua titularidade representem no todo composto pela totalidade das unidades autônomas.

**6.7. A VENDEDORA** declara que possui concessão de franquia para a realização do empreendimento acima denominado **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ** compreendendo a sua construção e futura administração como franqueada ou contratação de empresa especializada na administração hoteleira, sendo que em ambas as hipóteses, deverão as empresas respeitarem todos os termos e condições operacionais da **FRANQUEADORA**.

**6.8. O COMPRADOR** declara neste ato, que concorda expressamente com a destinação do imóvel com fins exclusivos para exploração de atividade hoteleira, assinando, juntamente com o presente instrumento, o **CONTRATO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO** mediante **TERMO DE ADESÃO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO** que ambos fazem parte integrante do presente instrumento sendo necessários para a viabilização do objeto global de venda e compra da referida unidade hoteleira.

**6.9.** Em razão das condições especiais do empreendimento acima indicadas, o **COMPRADOR**:

- (a) tem ciência que em caso de alienação de sua(s) unidade(s) deverá transcrever, na íntegra, todas as disposições contidas neste instrumento de sorte que o futuro **COMPRADOR** tome conhecimento das condições específicas do empreendimento e, por conseguinte, se sub-rogue em todos os direitos e obrigações constantes do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e do instrumento de constituição da **SCP**;
- (b) O **COMPRADOR** entende que nem a **OPERADORA HOTELEIRA** e nem qualquer representante, preposto ou afiliada a ela (i) tem qualquer direito de propriedade sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) ou qualquer responsabilidade pelo “marketing” e pela venda da(s) unidade(s) autônoma(s); ou (ii) é responsável ou presta qualquer declaração ou garantia relativamente à incorporação, à venda ou à operação da(s) unidade(s) autônoma(s) e áreas comuns relacionadas;
- (c) O **COMPRADOR** sabe que o uso de marca sob contrato de franquia hoteleira será autorizado tão somente enquanto durar o referido contrato de franquia firmado pela **VENDEDORA**. Extinguindo-se por qualquer razão o referido contrato de franquia, a respectiva marca não mais estará associada ao empreendimento ou a qualquer unidade situada dentro do mesmo. Reconhece ter compreendido os termos e condições para o uso de marca e entende não estar adquirindo quaisquer direitos sobre os nomes e marca ao adquirir sua(s) unidade(s) autônoma(s) ou de qualquer outra forma;
- (d) O **COMPRADOR** declara que não está adquirindo sua unidade autônoma com a expectativa de que qualquer marca continue a ser associada ao empreendimento. O direito e a licença de uso de marca não fazem parte do empreendimento e não são parte do objeto da aquisição de qualquer unidade contida no empreendimento. Entende não ter, neste momento ou no futuro, quaisquer direitos de propriedade ou participação no nome ou marca associada a qualquer tempo ao empreendimento;

(e) O **COMPRADOR** entende que quaisquer declarações contidas neste instrumento ou que de outra forma lhe dizem respeito (coletivamente, as “declarações”) foram dadas pela **VENDEDORA**; e

(f) Estar ciente de que os esforços de venda das unidades autônomas pela **VENDEDORA** em conjunto com a participação na SCP foram objeto de registro de oferta público de contrato de investimento coletivo hoteleiro aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Instrução Normativa CVM n.º 602/2018;

**6.10.** Cláusula de mandato conferida pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**: Tendo em conta o **CONTRATO DE LOCAÇÃO** que garante à **VENDEDORA** (OPERADORA HOTELEIRA) a posse da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente instrumento particular de promessa de compra e venda, bem como a exclusiva destinação da(s) unidade(s) autônoma(s) à exploração hoteleira, o **COMPRADOR**, por meio desta cláusula, confere à **VENDEDORA** (OPERADORA HOTELEIRA) poderes para vistoriar e receber da **VENDEDORA** (OPERADORA HOTELEIRA), em seu nome, as chaves da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente instrumento particular de promessa de compra e venda.

**6.11.** O descumprimento das obrigações decorrentes do disposto no item 6.8., a qualquer tempo, acarretará a rescisão automática do presente instrumento, independentemente de notificação, com a devolução ao **COMPRADOR** do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da importância já paga até a data da rescisão, sendo que 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos serão retidos a título de multa e resarcimento de despesas pela **VENDEDORA** até aquele momento, conforme dispõe o Artigo 2º, Parágrafo 5º, da Lei 13.786/18. Ficando ainda o **COMPRADOR** sujeito ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios se a **VENDEDORA** tiver que valer-se da via judicial para exercer seus direitos, além de responder por eventuais perdas e danos a que der causa.

## **7. CLÁUSULA - DA INADIMPLÊNCIA E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

**7.1.** Na hipótese de inadimplência do **COMPRADOR**, reserva-se à **VENDEDORA** o direito, porém não a obrigação, de denunciar ou rescindir o presente contrato, e nos termos do Artigo 2º, Parágrafo 2º da Lei 13.786/18, **devolver no prazo de 180 (cento e oitenta) dias o montante de 50% (cinquenta por cento) da importância paga até a data da rescisão, retendo à título de multa e resarcimento das despesas da VENDEDORA**, conforme dispõe à **CLÁUSULA 9 - DA INADIMPLÊNCIA** do contrato de **PROMESSA DE VENDA E COMPRA**.

**7.2.** Em caso de inadimplência da **VENDEDORA** assegura-se ao **COMPRADOR** o direito de denunciar o presente contrato fazendo jus à devolução do valor das parcelas já pagas, monetariamente atualizadas com base na variação acumulada do índice contratual.

## **8. CLÁUSULA - DA OBRA**

**8.1.** Os serviços para a realização do empreendimento imobiliário serão executados em observância aos requisitos da boa técnica de qualidade, utilidade e segurança, recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e de acordo com os projetos que

serão elaborados pelos projetistas indicados e homologados pela **FRANQUEADORA**, respeitando fielmente ao **MEMORIAL DESCRIPTIVO**, que depois de rubricado pelas partes passa a fazer parte integrante deste.

Este instrumento é constituído por este **QUADRO RESUMO**, pelas cláusulas do contrato **PROMESSA DE VENDA E COMPRA** formando um único documento nas folhas seguintes.

Por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual valor e teor, que também vão assinadas pelas testemunhas que a tudo assistiram.

Jaú, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

**HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

---

**1º COMPRADOR**

---

**2º COMPRADOR**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF: