

**PROSPECTO REFERENTE À OFERTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS
DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "HOTEL IBIS JAÚ"**

OFERTANTE:

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,
CNPJ/ME nº. 34.899.941/0001-20,
AVENIDA DEPUTADO ZIEN NASSIF, 470, 1ª ZONA INDUSTRIAL, CEP 17.203-570 JAÚ –
SP

ADMINISTRADORA HOTELEIRA:

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 34.900.272/0001-60
AVENIDA DEPUTADO ZIEN NASSIF, 470, 1ª ZONA INDUSTRIAL, CEP 17.203-570 JAÚ –
SP

ESTE PROSPECTO ("PROSPECTO") FOI ELABORADO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "HOTEL IBIS JAÚ" ("UNIDADES IMOBILIÁRIAS"), A SEREM CONSTRUÍDAS PELA HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., SOCIEDADE LIMITADA COM SEDE NA CIDADE DE JAÚ, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA DEPUTADO ZIEN NASSIF, 470, 1ª ZONA INDUSTRIAL, CEP 17.203-570, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº. 34.899.941/0001-20 ("HMG 2"). POR MEIO DA OFERTA, SERÃO OFERECIDAS 146 (CENTO E QUARENTA E SEIS) UNIDADES IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO ("CIC") no valor médio de R\$ 399.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS) PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL, CONSIDERANDO OS VALORES DE TABELA PREVISTOS PARA O LANÇAMENTO E O VALOR DO CAPITAL DE GIRO E DO ENXOVAL, DE ATÉ: R\$ 58.254.000,00 (CINQUENTA E OITO MILHÕES, DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).

"OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETO IMOBILIÁRIO VINCULADO À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE WWW.SPEHGM2.COM.BR.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIRO OFERTADOS."

20 de setembro de 2023

AVISOS

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO, CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCritAS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, QUAIS SEJAM:

- o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma ("Contrato de Promessa de Compra e Venda");
- o Memorial descritivo de acabamentos de obras do "Hotel Ibis Jaú";
- o "Croquis" da respectiva unidade imobiliária e de implantação do "Hotel Jaú";
- o Minuta da futura Convenção de Condomínio do "Hotel Ibis Jaú" ("Convenção de Condomínio");
- o Contrato Social de Sociedade em Conta de Participação - SCP ("Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação");
- o Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- o Instrumento Particular de Locação Não Residencial ("Instrumento de Locação");
- o Instrumento Particular de Administração Condominial IBIS Jaú ("Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio") a ser celebrado entre o Condomínio "HOTEL IBIS JAÚ" e a Administradora Hoteleira; e
- o Estudo de Viabilidade Econômico- Financeira

Enquanto perdurar a oferta, as Ofertantes, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, se comprometem a manter a disposição dos investidores o estudo de viabilidade econômica e o Prospecto no website www.spehgm2.com.br, bem como se comprometem a atualizar anualmente tais documentos mantendo as novas versões no referido endereço eletrônico na rede mundial de computadores.

A LEITURA DESTE PROSPECTO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS ACIMA LISTADOS.

Índice

I – IDENTIFICAÇÃO DA SOCIEDADE CONSTRUTORA, SE HOUVER, DA SOCIEDADE INCORPORADORA, DA SOCIEDADE ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO, DA SOCIEDADE TITULAR DA MARCA HOTELEIRA E DOS DEMAIS PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO	6
II - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	7
III – RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS E LEGAIS QUE REGULAM AS RELAÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES E O OFERTANTE E DEMAIS CONTRAPARTES DOS INSTRUMENTOS ENVOLVIDOS NA OFERTA DO CIC HOTELEIRO, EXPLICANDO, DE FORMA DETALHADA, AS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E DIREITOS DO OFERTANTE E DAS DEMAIS CONTRAPARTES;	9
III.I – Condo-Hotel	9
III.II – Pool	9
III.III – Parceiros na estruturação, montagem e gestão de um Condo-Hotel e as suas respectivas funções	9
III.IV – Sociedade em Conta de Participação.....	10
III.V – A utilização de uma sociedade em conta de participação como veículo escolhido para a operação hoteleira	10
III.VI – Patrimônio de afetação	11
III.VII – Principais Documentos da Operação	11
III.VII.I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO.....	11
III.VII.II – Fundos Sociais:	12
III.VII.III – Remuneração da Administradora / Sócia Ostensiva	13
III.VII.IV – Direitos dos Sócios Participantes:	13
III.VII.V – Extinção da Sociedade em Conta de Participação.....	13
III.VIII – CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS.....	13
III.IX – INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO – Adesão à SCP	14
III.X – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	15
III.XI – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	15
III.XII – CIÊNCIA DE INFORMAÇÕES.....	16
IV – DADOS DA OFERTA, TAIS COMO QUANTIDADE DE CIC OFERTADOS, ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DOS CIC, PREÇOS UNITÁRIOS DO CIC, VALOR TOTAL DA OFERTA, DATA DE INÍCIO E DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.....	18
V – INFORMAÇÕES CLARAS E COMPLETAS SOBRE A FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES E DA SOCIEDADE ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO, BEM COMO DOS DEMAIS PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO.....	20
V.I – Quadro Resumo – Remunerações dos futuros proprietários das Unidades Imobiliárias e da Sócia Ostensiva	20
V.II – Remuneração dos Sócios Participantes:	20
VI – FATORES DE RISCO INCIDENTES SOBRE A OFERTA, APRESENTADOS EM ORDEM DE ESPECIFICIDADE, DO MAIS ESPECÍFICO AO MAIS GENÉRICO	22
VII – TODO E QUALQUER CUSTO, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES EM DECORRÊNCIA DOS CONTRATOS POR ELES ASSINADOS	26
VII.I- Tabela resumida com valor do investimento por unidade imobiliária	26
VII.II – Quadro Resumo – Custos, aportes e despesas que possam ser imputadas ao investidor	26
VII.III – Reposição de Ativos:	27
VII.IV IV – Demais despesas:	27
VIII – INFORMAÇÕES SOBRE O PRAZO E O MODO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES NAS HIPÓTESES DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA	28
IX – INDICAÇÃO DO ENDEREÇO COMPLETO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ONDE ESTARÃO DISPONÍVEIS AS INFORMAÇÕES REFERIDAS NO ART. 6º, INCISOS I, II, E IV	28
X – DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS	29
XI – INDICAÇÃO DAS SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS A REALIZAR A DISTRIBUIÇÃO DO CIC HOTELEIRO	29
XII –EVENTOS RECENTES	29

I – IDENTIFICAÇÃO DA SOCIEDADE CONSTRUTORA, SE HOUVER, DA SOCIEDADE INCORPORADORA, DA SOCIEDADE ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO, DA SOCIEDADE TITULAR DA MARCA HOTELEIRA E DOS DEMAIS PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO

CONSTRUTORA E INCORPORADORA/OFERTANTE

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. ("HGM 2")

CNPJ/MF: 34.899.941/0001-20

Av. Deputado Zien Nassif, nº 470

1^a Zona Industrial – Jaú – SP – CEP 17203-570

Website do empreendimento: www.spehgm2.com.br

ADMINISTRADORA HOTELEIRA

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

CNPJ nº 34.900.272/0001-60

Av. Deputado Zien Nassif, 470

1^a Zona Industrial – Jaú – SP – CEP 17203-570

Website do empreendimento: www.spehgm2.com.br

II - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será constituído por 1 (um) bloco, sendo destinado à instalação e operação de um hotel de bandeira "ibis" contendo 146 (cento e quarenta e seis) apartamentos (unidades autônomas), o empreendimento possuirá 65 (sessenta e cinco) vagas de garagem para automóveis, sendo 2 (duas) destinadas a PNE e 1 (uma) vaga destinada a carga e descarga, área total a ser construída de 4.691,52 m² e será constituído de 9 (nove) pavimentos: Pavimento térreo e 08 (oito) pavimentos tipo, sendo o 1º pavimento com 13 (treze) apartamentos destinados para uso hoteleiro, do 2º ao 8º pavimento com 19 (dezenove) apartamentos destinados para uso hoteleiro e Ático e cobertura técnico (casa de máquinas/reservatórios).

Serão ofertadas publicamente 146 (cento e quarenta e seis) unidades do empreendimento, sendo que destas 8 (oito) unidades são objeto de permuta entre a Incorporadora.

O empreendimento fica localizado no bairro do 1ª Zona Industrial na cidade de Jaú em um terreno localizado na Av. Deputado Zien Nassif, 470, e terá destinação hoteleira, representando oportunidade de investimento no município de Jaú, conforme sintetizado a seguir.

PAVIMENTOS TIPO – 1º AO 8º ANDAR

O 1º Pavimento – contendo 13 (treze) apartamentos (unidades autônomas), área de circulação, rouparia e acesso as escadas e elevadores.

Do 2º ao 8º Pavimento – contendo 19 (dezenove) apartamentos (unidades autônomas), área de circulação, rouparia e acesso as escadas e elevadores.

PAVIMENTO TÉCNICO

Ático e cobertura – contendo casa de máquinas, área técnica, reservatórios superiores, e acesso a escada.

DIVISÃO INTERNA DAS UNIDADES

Todos os apartamentos serão compostos por quarto e banheiro privativos.

ÁREA DAS UNIDADES

Todos os apartamentos serão idênticos e cada um terá uma área real total de 43,504 m², sendo 17,150 m² de área privativa e 26,354 m² de área comum, correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6849315.

LOCALIZAÇÃO E NÚMERAÇÃO DAS UNIDADES

PAVIMENTOS	NÚMEROS
1º ANDAR	105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119
2º ANDAR	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219
3º ANDAR	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319
4º ANDAR	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419
5º ANDAR	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519
6º ANDAR	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619
7º ANDAR	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719
8º ANDAR	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819

Conforme previsto na convenção de condomínio edilício, a operação do empreendimento ficará a cargo da administradora.

III – RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS E LEGAIS QUE REGULAM AS RELAÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES E O OFERTANTE E DEMAIS CONTRAPARTES DOS INSTRUMENTOS ENVOLVIDOS NA OFERTA DO CIC HOTELEIRO, EXPLICANDO, DE FORMA DETALHADA, AS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E DIREITOS DO OFERTANTE E DAS DEMAIS CONTRAPARTES;

Em termos sintéticos, mediante a aquisição de unidade hoteleira (U.H.) o proprietário assumirá a obrigação de participar de sociedade em conta de participação (SCP), na qualidade de sócia participante, e em contrato de locação, na qualidade de locadora, em decorrência do qual os proprietários receberão um aluguel variável calculado com base no resultado líquido da administradora hoteleira. A partir do início da operação hoteleira e durante toda a existência do empreendimento “Hotel IBIS Jaú”, a administradora hoteleira, ou aqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores, se compromete a elaborar e colocar à disposição dos investidores, no site da operadora hoteleira ou em outro endereço na rede mundial de computadores oportunamente informado pelas ofertantes, no prazo de 90 (noventa dias) contados do encerramento de cada exercício, as demonstrações financeiras anuais elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76, auditadas por auditor independente registrado na CVM e, da mesma forma, em até 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, as demonstrações financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

III.I – Condo-Hotel

O Condo-Hotel é um empreendimento imobiliário aprovado perante os órgãos públicos como um hotel e submetido ao regime do condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para uso residencial em razão da natureza da aprovação pelo poder público (uso hoteleiro), tampouco poderá transferir a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição de sua unidade a terceiro que não seja a administradora hoteleira. Sua participação no pool é obrigatória.

Os apartamentos de um Condo-Hotel são vendidos de forma individualizada a diferentes compradores, mas a operação hoteleira, em decorrência da plataforma jurídica condominial que tem em sua essência a coletividade, bem como as disposições inerentes à Lei Geral do Turismo, necessariamente será feita por uma administradora hoteleira. No registro de imóveis as matrículas de cada apartamento são individualizadas, de modo a conferir o título de propriedade a cada comprador e assegurar assim a titularidade das unidades autônomas por parte de seus adquirentes.

III.II – Pool

O termo “pool” pode ser conceituado como um sistema unificado de adquirentes, que congregam suas unidades habitacionais, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da Administradora Hoteleira.

III.III – Parceiros na estruturação, montagem e gestão de um Condo-Hotel e as suas respectivas funções

As principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação de um empreendimento como o “Hotel IBIS Jaú”, bem como suas principais responsabilidades, de

forma sucinta são: (i) Incorporadora – responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos, selecionar e contratar a administradora hoteleira e a comercializadora imobiliária, bem como executar, por si ou por terceiros que contratar, a obra e a montagem hoteleira das áreas comuns e das unidades autônomas. Cabe à incorporadora registrar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação e a minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei 4.591/64, ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente os adquirentes de unidades autônomas, dos documentos relacionados ao Hotel e às suas unidades autônomas; (ii) Administradora hoteleira – responsável por promover a administração condominial e a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns; e (iii) Comercializadora imobiliária – é a empresa de comercialização e seus corretores que promovem a intermediação da venda das unidades autônomas aos adquirentes.

Ademais, a incorporadora e a construtora são as principais responsáveis pela construção e entrega do Condo-Hotel, podendo ser responsabilizadas civil e criminalmente por quaisquer danos causados, inclusive por contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. Isto porque esta fase de construção é regida pela Lei de Incorporações, a qual impõe ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário desenvolvido como forma de proteger os adquirentes dos imóveis contra os riscos inerentes ao negócio. Em decorrência disto, a lei garante que os adquirentes dos imóveis, a sociedade em conta de participação e os seus sócios não poderão ser responsabilizados por danos ocorridos nesta fase de construção e conclusão do Condo-Hotel.

III.IV – Sociedade em Conta de Participação

A sociedade em conta de participação é um tipo de sociedade regular, conforme artigo 991 e seguintes da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"). Esse tipo de sociedade não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo de perante terceiros. A exteriorização é feita pela sócia ostensiva. Os adquirentes das unidades ao aderirem à sociedade se tornam seus sócios participantes. A sociedade em conta de participação se estabelece contratualmente e sua constituição e não está sujeita, como condição de sua regularidade, ao registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o contrato social de uma sociedade em conta de participação produz efeito somente entre os sócios, observado que os sócios participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier. **No modelo proposto por este prospecto a adesão ao pool hoteleiro é obrigatória, conforme disposto na seção "Deveres dos Sócios Participantes" no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, assinado em conjunto com os demais documentos da oferta.**

III.V – A utilização de uma sociedade em conta de participação como veículo escolhido para a operação hoteleira.

Considerando que o Empreendimento "Hotel Jaú" é composto de 146 unidades autônomas hoteleiras pertencentes a um universo de vários adquirentes que serão ofertadas publicamente, há a necessidade de centralizar os interesses comuns de todos eles no desenvolvimento das atividades hoteleiras, visando alcançar resultados com a exploração hoteleira das unidades autônomas que tiverem aderido ao pool.

No Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação estão previstas as relações jurídicas entre a Sócia Ostensiva e os adquirentes de unidades autônomas que a ela aderirem, na qualidade de sócios participantes, com o propósito de desenvolver e explorar um negócio específico, no caso, uma atividade hoteleira.

A principal vantagem em adotar a estrutura de uma Sociedade em Conta de Participação é a praticidade e a não existência de custos para organizá-la, devido à sua natureza

contratual. Outra vantagem que pode ser destacada é a transparência desse tipo de sociedade, garantindo às partes envolvidas na operação hoteleira clareza a respeito de todas as transações, receitas, fluxo de caixa, despesas e apuração de resultados, considerando o compromisso da incorporadora e da administradora hoteleira, ou daqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores de elaborar e colocar à disposição dos investidores, a partir do início da operação hoteleira e durante toda a existência do empreendimento "Hotel IBIS Jaú", informações financeiras trimestrais e anuais conforme previsto acima, tudo isso sendo feito com adequada segurança.

III.VI – Patrimônio de afetação

O Condomínio "Hotel IBIS Jaú" terá o seu patrimônio sujeito ao regime de patrimônio de afetação. Assim, os adquirentes das Unidades Imobiliárias serão também beneficiários das proteções conferidas pela Lei nº 4.591/64 ("Lei de Incorporações"), Lei nº 8.078/1990 ("Código de Defesa do Consumidor") e Lei nº 6.015/1973 ("Lei de Registros Públicos").

A sujeição do empreendimento às normas de incorporação confere proteção aos investidores, haja vista que (i) a limitação legal dos entes legitimados a incorporar restringe a ação de especuladores, (ii) a realização de projetos por meio de sociedades de propósito específico segregá o risco entre os diferentes projetos do mesmo incorporador, (iii) a existência de registros imobiliários autônomos garante aos compradores a individualização do seu patrimônio e (iv) o poder soberano atribuído à assembleia de condôminos edilícios sobre a universalidade de unidades autônomas permite a fiscalização efetiva da utilização do imóvel pelo operador hoteleiro.

Ressalte-se que a realização do empreendimento em tela por meio da HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. permitirá a separação entre o patrimônio da referida sociedade em relação ao patrimônio da sua controladora e das demais sociedades de propósito específico responsáveis pelos demais projetos do mesmo grupo econômico. Isso reduz substancialmente o risco de que o patrimônio da HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. seja afetado por obrigações das demais empresas do mesmo grupo econômico, uma vez que o patrimônio de cada empresa somente responde pelo cumprimento de suas próprias obrigações.

Por fim, as Unidades Imobiliárias farão parte do patrimônio da HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. somente até a quitação do seu preço de aquisição pelos investidores. Ou seja, a exposição dos investidores ao longo do tempo é limitada ao valor desembolsada para a aquisição das Unidades Imobiliárias e, em termos globais, existe somente durante um período reduzido da vida do projeto, considerando que após a quitação do preço de aquisição tais Unidades Imobiliárias são transferidas aos investidores que serão seus proprietários durante todo o tempo de exploração hoteleira do Condomínio "Hotel Ibis Jaú".

III.VII – Principais Documentos da Operação

III.VII.I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Finalidade:

O Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação tem por finalidade constituir a Sociedade em Conta de Participação, que tem por objeto a exploração hoteleira de todas as Unidades Imobiliárias e a exploração de certas áreas comuns condominiais como o bar/ restaurante.

Farão parte da Sociedade em Conta de Participação a Sócia Ostensiva ("Sócia Ostensiva"), e todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das Unidades Imobiliárias na qualidade de Sócios Participantes ("Sócios Participantes").

Os Sócios Participantes irão aderir à Sociedade em Conta de Participação por meio da celebração de um "Termo de Adesão", e transferirão a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição das suas Unidades Imobiliárias, a título de locação, bem como o direito de uso, gozo e fruição das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da Sociedade em Conta de Participação, para que a Sócia Ostensiva as explore conjuntamente, constituindo, assim um "pool" hoteleiro ("Pool"), visando à obtenção de resultados comuns.

III.VII.II – Fundos Sociais:

A contribuição dos sócios para a formação dos fundos sociais será realizada por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, conforme quadro a seguir:

SÓCIO	COTAS	PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	VALOR (R\$)
Sócia Ostensiva		10%	64.889,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos e oitenta e nove reais)
Sócios Participantes		90%	R\$ 584.000,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil reais), sendo a contribuição por unidade de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), considerando que o empreendimento terá 146 (cento e quarenta e seis) unidades.

A responsabilidade dos Sócios Participantes será limitada à sua participação nos fundos sociais.

Capital de Giro do Sócio Participante

Para viabilizar a operação hoteleira, o sócio participante, no termo de adesão à SCP, deverá fazer o aporte de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por unidade, a fim de viabilizar a operacionalização hotel no prazo de 30 dias quando da liberação da pré-operação do empreendimento por ato da Administradora.

Capital de Giro do Sócio Ostensivo

Na constituição da SCP, o Sócio Ostensivo integralizará a quantia de R\$ 64.889,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos e oitenta e nove reais) correspondente à titularidade de franqueadora da marca "IBIS" de hotéis.

III.VII.III – Remuneração da Administradora / Sócia Ostensiva

Caso a HGM 2 Hotéis e Condomínios Ltda. venha a exercer a operação do “Hotel IBIS Jaú” em nome próprio, como Sócio Ostensivo, auferirá remuneração mensal equivalente a 4% (quatro por cento) do faturamento bruto do empreendimento mais 6% (seis por cento) do lucro líquido.

Caso a SCP indique administradora terceira, a HGM 2 Hotéis e Condomínios Ltda. receberá 10% (dez por cento) do lucro líquido mensal, na qualidade de sócia da SCP, cabendo à administradora contratada o valor de 4% (quatro por cento) do faturamento bruto do empreendimento mais 6% (seis por cento) do lucro líquido mensal apurado, conforme indicado acima.

III.VII.IV – Direitos dos Sócios Participantes:

Dentre os direitos dos Sócios Participantes na Sociedade em Conta de Participação está o de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do “Resultado Líquido das Operações” objeto da Sociedade em Conta de Participação, nos termos previstos no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação. Adicionalmente, em razão de sua condição de locadores, os Sócios Participantes terão direito de receber os aluguéis inerentes ao Instrumento de Locação a ser celebrado com a Sócia Ostensiva.

Aos Sócios Participantes pertencerão sempre e exclusivamente todos os bens móveis, instalações, utensílios, aparelhos, equipamentos, estoques e demais objetos que guarneçem e que venham a guarnecer o empreendimento.

É importante frisar que os Sócios Participantes se obrigarão, sempre que alienarem suas unidades autônomas, a ceder ao adquirente conjuntamente, sua participação na Sociedade em Conta de Participação.

III.VII.V – Extinção da Sociedade em Conta de Participação:

Os Sócios Participantes e a Sócia Ostensiva não terão qualquer direito de se retirar da Sociedade em Conta de Participação, ressalvados os casos expressamente previstos no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

Terá início a duração da SCP quando do início das atividades hoteleiras e tem prazo indeterminado.

III.VIII – CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS

Por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda, a HGM 2, na qualidade de incorporadora do empreendimento “Hotel IBIS Jaú”, promete vender e entregar aos Sócios Participantes as respectivas Unidades Imobiliárias com suas correspondentes frações ideais.

A cada uma das Unidades Imobiliárias corresponderá fração ideal de terreno e parte comum.

A propriedade de cada Unidade Imobiliária conferirá a mesma participação nos resultados do empreendimento “Hotel IBIS Jaú” para seu proprietário, independentemente da diferença de fração ideal entre as Unidades Imobiliárias.

A construção das Unidades Imobiliárias de todo o empreendimento será da responsabilidade da HGM 2, sendo que seus adquirentes serão imitidos na posse das Unidades Imobiliárias desde que tenham quitado integralmente as parcelas previstas no Contrato de Promessa de Compra e Venda, compreendendo valor do imóvel e as obrigações pecuniárias acessórias.

Vale mencionar que a HGM 2 poderá introduzir modificações por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a HGM 2 poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

Fica reservado ainda à HGM 2 o direito de fazer alterações nas especificações do projeto e memorial descritivo acima citado, desde que mantida a qualidade dos produtos e serviços, e condicionada à autorização expressa da FRANQUEADORA, nas seguintes hipóteses: (a) Se encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços exigidos pela FRANQUEADORA; (b) Se houver a possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos e/ou inovações tecnológicas.

O adquirente, em razão da exploração hoteleira ora mencionada, ainda que proprietário da Unidade Imobiliária, não terá direito à, dispensa, isenção ou abatimento das diárias aplicáveis e cobráveis aos hóspedes, sendo certo que, caso o adquirente deseje hospedar-se no empreendimento, estará sujeito às mesmas tarifas e diárias aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições com consumidores de produtos e/ou serviços do empreendimento, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação consumerista e/ou específica aos contratos de hospedagem.

III.IX – INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO – Adesão à SCP

Este é o instrumento pelo qual os Sócios Participantes irão locar à Sócia Ostensiva, por um prazo de 10 (dez) anos contados a partir do início da fase operacional do empreendimento, as respectivas Unidades Imobiliárias adquiridas através do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com todo o seu mobiliário, acessórios, equipamentos e demais pertences, localizada nas dependências do empreendimento “Hotel IBIS Jaú”.

A finalidade da locação é o cumprimento pela Sócia Ostensiva do Instrumento de Constituição de Constituição de Sociedade em Conta de Participação destinando a Unidade Imobiliária a atividades de exploração hoteleira, seja via sublocações, instrumentos de hospedagem ou outras figuras jurídicas cabíveis.

A Sócia Ostensiva não poderá qualificar como sua a Unidade Imobiliária, nem alienar, hipotecar ou de qualquer forma turbar os direitos de posse e propriedade dela, entendido que serão nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que assim se qualifiquem.

Ainda, a Sócia Ostensiva poderá ceder seus direitos inerentes ao Instrumento de Locação a qualquer sociedade de que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada, ou que estejam sob controle comum de um mesmo acionista/sócio seu, nos termos do Instrumento de Constituição.

III.X – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Este é o instrumento pelo qual a Administradora Hoteleira se compromete a prestar serviços de administração condominial ao Condomínio “Hotel IBIS Jaú”, conforme os padrões da rede IBIS, pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, a partir da data da assembleia de instalação de condomínio.

O Condomínio “Hotel IBIS Jaú” se comprometerá com o uso dos símbolos, grafismos, elementos de sinalização, uniformes de pessoal e os outros elementos distintivos e identificadores da rede IBIS.

Se extinto o referido Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio, por qualquer motivo, o Condomínio “Hotel IBIS Jaú” deverá deixar de usar todos os sinais e elementos da rede IBIS.

Por força do Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio, os deveres e atribuições da Administradora Hoteleira serão, entre outros, (i) realizar a administração geral do referido condomínio; (ii) selecionar, admitir, gerenciar e demitir funcionários; (iii) pagar, pontualmente, as taxas de serviços públicos utilizados pelo empreendimento; (iv) fazer respeitar a Convenção e do Regulamento Interno do referido condomínio; (v) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao síndico para que este o aprove, submeta ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral do referido condomínio; (vi) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias para o referido condomínio; e (vii) fazer a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do empreendimento.

Não serão devidos honorários à Administradora Hoteleira, pelos serviços de administração condominial prestados por ela, enquanto todas as Unidades Imobiliárias estiverem destinadas, única e exclusivamente, ao pool hoteleiro.

III.XI – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Além dos contratos de investimento coletivo propriamente ditos, ressalta-se também a Convenção de Condomínio do Empreendimento.

Mediante a aquisição de uma ou mais Unidade Imobiliária, o investidor deverá comprometer-se a cumprir e fazer respeitar as normas e exigências constantes da Convenção de Condomínio do Empreendimento, assim como de seu Regimento Interno.

A Convenção de Condomínio é o instrumento legal que disciplina a utilização, manutenção e exploração do Empreendimento por parte de todos os condôminos e vigorará mesmo depois de terminado o contrato de constituição da SCP, sendo que suas disposições deverão ser observadas inclusive na hipótese de mudança da Administradora e necessidade de contratação de uma nova operadora hoteleira.

O Empreendimento destina-se exclusivamente a atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das Unidades Imobiliárias e as áreas comuns do Empreendimento serão destinadas para tal exercício.

Em vista da destinação hoteleira do Empreendimento, os Condôminos deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida em serviços de hotelaria, conhecida como operadora hoteleira, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento.

A Convenção de Condomínio do Empreendimento descreve entre outras questões: i) as áreas de uso comum e unidades autônomas; ii) os direitos, deveres e obrigações dos condôminos; iii) a forma de administração do condomínio; iv) as atribuições e deliberações da assembleia geral; v) orçamento e forma de rateio.

As áreas comuns do empreendimento e as Unidades Imobiliárias Hoteleiras serão disponibilizadas para a Administradora Hoteleira divulgar e promover o pool hoteleiro, sempre de acordo com a legislação aplicável e aos termos do contrato a ser firmado para disciplinar essa utilização.

III.XII – CIÊNCIA DE INFORMAÇÕES

Todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das Unidades Imobiliárias deverão estar cientes que:

- ✓ as Unidades Imobiliárias integram o empreendimento imobiliário denominado "Hotel IBIS Jaú", aprovado junto à Prefeitura de Jaú (SP), através do Alvará de Licença nº 0.848/2019 para uso exclusivamente hoteleiro;
- ✓ o memorial de incorporação do empreendimento, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú foi registrado em 27/02/2020.
- ✓ as Unidade Imobiliárias só poderão ser utilizadas como meio de hospedagem por meio de uma administradora hoteleira;
- ✓ para fins da exploração hoteleira, as Unidades Imobiliárias deverão ser montadas, equipadas e decoradas, e assim permanecer;
- ✓ ao celebrarem o Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades

Imobiliárias, automática e obrigatoriamente irão aderir aos contratos anteriores ao início das operações hoteleiras, notadamente aos contratos de administração condominial de natureza hoteleira, de sociedade em conta de participação e de locação;

- ✓ têm conhecimento que a responsabilidade da HGM 2 está adstrita à atividade de incorporação e construção do Hotel IBIS Jaú e entrega da Unidade Imobiliária, ora prometida à aquisição;
- ✓ a Unidade Imobiliária prometida à aquisição, em conjunto com as demais Unidades Imobiliárias, serão administradas e exploradas como meio de hospedagem pela Administradora Hoteleira, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo, do projeto aprovado, dos contratos celebrados com a Administradora Hoteleira e da Convenção de Condomínio do Hotel Jaú;
- ✓ em razão de sua atividade de incorporação e construção a HGM 2 não tem qualquer responsabilidade pelos resultados operacionais da exploração hoteleira empreendida no Hotel Jaú;
- ✓ a posse das Unidades Imobiliárias será recebida pela Administradora Hoteleira, ou por empresa por ela contratada, nos termos estabelecidos no Instrumento de Locação;
- ✓ no preço das Unidades Imobiliárias em questão não estão compreendidos aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela HGM 2, serão objeto de pagamento a parte;
- ✓ os valores descritos no Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias serão atualizados pela variação acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna (INCC-DI). A partir da expedição do habite-se do empreendimento, o saldo devedor passará a ser reajustado pelo IGP-M, acrescidas de encargos de 12% (doze por cento) de juros ao ano.
- ✓ devem possuir capacidade legal para celebrar o Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias e aderir aos contratos celebrados pela HGM 2, de modo a estarem aptos a cumprir e fazer cumprir as obrigações e deveres decorrentes, especialmente aqueles de pagamento do preço e demais valores previstos e estimados no Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias;
- ✓ qualquer alteração de endereço deve ser comunicada à HGM 2 e, após o início das atividades hoteleiras, à Administradora Hoteleira;
- ✓ a data de conclusão das obras civis do Hotel Jaú não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras;
- ✓ não devem se encontrar sob premente necessidade, tampouco a aquisição das Unidades Imobiliárias envolve negociação de obrigação que lhe seja desproporcional, de modo que sua celebração é feita dentro dos princípios de

probidade e boa-fé;

- ✓ o nome do empreendimento é “Hotel IBIS Jaú” e que a marca IBIS o integra no sistema da rede;
- ✓ a HGM 2 e a Administradora Hoteleira não oferecem ou garantem qualquer retorno de resultado relacionado ao Hotel IBIS Jaú e sua operação;
- ✓ todo o instrumental jurídico relacionado ao Hotel IBIS Jaú lhe são entregues em conjunto com o presente Prospecto, bem como são fornecidas todas as explicações sobre o Hotel IBIS Jaú, a Unidade Imobiliária, o valor e a forma de pagamento do preço da Unidade Imobiliária, dos bens e equipamentos que a guarnecerão, incluindo as áreas comuns, além de informações sobre a operação; e
- ✓ devem possuir recursos suficientes para honrar com o pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias.

IV – DADOS DA OFERTA, TAIS COMO QUANTIDADE DE CIC OFERTADOS, ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA DOS CIC, PREÇOS UNITÁRIOS DO CIC, VALOR TOTAL DA OFERTA, DATA DE INÍCIO E DE ENCERRAMENTO DA OFERTA

TABELA RESUMIDA COM A QUANTIDADE DE CIC OFERTADOS, PREÇOS UNITÁRIOS DO CIC, VALOR TOTAL DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Hotel IBIS Jaú
Número de unidades do Empreendimento	146
Unidades Objeto da Oferta Pública	146
Unidades objeto de permuta	8
Localização	Av. Deputado Zien Nassif, 470 1º Zona Industrial – Jaú – SP – CEP 17203-570
Cartório de Registro de Imóveis e nº de matrícula do Imóvel onde será incorporado e construído o Empreendimento	Matrículas nº 69.457 do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Jaú – SP
Identificação da Incorporadora Imobiliária	HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Identificação da Construtora	HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Identificação da Administradora Hoteleira	HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

Prazo do Contrato de Administração	10 anos
Prazo da SCP	Indeterminado
Valor Fixo Aluguel da Unidade	R\$ 50,00
Valor Variável do Aluguel	Via distribuição de dividendos do Lucro Líquido da Operação Hoteleira.
Remuneração da Operadora Hoteleira	Caso a HGM 2 Hotéis e Condomínios Ltda. venha a exercer a operação do "Hotel IBIS Jaú" em nome próprio, como Sócio Ostensivo, auferirá remuneração mensal equivalente a 4% (quatro porcento) do faturamento bruto do empreendimento mais 6% (seis porcento) do lucro líquido. Caso a SCP indique administradora terceira, a HGM 2 Hotéis e Condomínios Ltda. receberá 10% (dez porcento) do lucro líquido mensal, na qualidade de sócia da SCP, cabendo à administradora contratada o valor de 4% (quatro por cento) do faturamento bruto do empreendimento mais 6% (seis por cento) do lucro líquido mensal apurado, conforme indicado acima.
Preço médio à vista das Unidades Condominiais com enxoval e capital de giro	R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais)
Data de Início da Oferta	Oferta terá início tão logo o CIC seja aprovado pela CVM
Data de Encerramento	36 meses após o início

PRAZO DA OFERTA: 36 (trinta e seis) meses, contados do anúncio de início de distribuição, prorrogável por mais 36 (trinta e seis) meses

CRONOGRAMA DE OBRAS

INÍCIO DAS OBRAS: março 2022

ENTREGA DAS CHAVES: Fevereiro 2025

INÍCIO DA OPERAÇÃO: Outubro de 2025

V – INFORMAÇÕES CLARAS E COMPLETAS SOBRE A FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES E DA SOCIEDADE ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO, BEM COMO DOS DEMAIS PARTICIPANTES DO EMPREENDIMENTO

V.I – Quadro Resumo – Remunerações dos futuros proprietários das Unidades Imobiliárias e da Sócia Ostensiva

Remuneração da Sócio Ostensiva	
<i>Basic Fee</i>	4% (quatro porcento) do faturamento bruto do empreendimento mais 6% (seis porcento) do lucro líquido.
Remuneração do Sócio Participante (Proprietário)	
Participação do resultado da operação na proporção	1/146 do lucro líquido

Qualquer outra taxa devida à Sócia Ostensiva diversa daquela informada no Quadro Resumo acima poderá ser exigida mediante análise e aprovação por assembleia de condôminos do empreendimento.

Se ocorrer falta de caixa, por conta de inadimplências, dilação no pagamento de faturas ou outras situações, o pagamento da taxa, de forma semelhante ao pagamento das contribuições societárias dos Sócios Participantes, será proporcional à capacidade financeira da Sociedade em Conta de Participação, sem que, para tanto, esta venha a se socorrer de empréstimos bancários.

V.II – Remuneração dos Sócios Participantes:

Os Sócios Participantes terão o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição do “Resultado Líquido Das Operações” objeto da Sociedade em Conta de Participação, que determinará o valor de distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação, e será apurado com periodicidade mensal e anual, nos termos do Instrumento de Constituição, e é definido pelo somatório das receitas de hospedagem (diárias), receitas de alimentos e bebidas e quaisquer outras receitas oriundas da operação da Sociedade em Conta de Participação (“Receita Bruta”) proveniente de todas as atividades da Sociedade em Conta de Participação, nestas incluídas as que efetivamente gerem recursos de caixa, subtraídos pelas respectivas despesas e encargos incidentes nos termos do Quadro Demonstrativo de Resultado (DRE), a ser apresentado aos Sócios Participantes, observado o compromisso das ofertantes, ou daqueles que assumirem a sua posição contratual perante os investidores de elaborar e colocar à disposição dos investidores, a partir do início da operação hoteleira e durante toda a

existência do empreendimento “Hotel IBIS Jaú”, informações financeiras trimestrais e anuais.

A Receita Bruta das operações da Sociedade em Conta de Participação compreende:

- a-) Todas as importâncias efetivamente auferidas pela Sociedade em Conta de Participação em decorrência das atividades de gestão dos meios de hospedagem, eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;
- b-) Os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta ou à ordem da Sociedade em Conta de Participação;
- c-) Quaisquer outras receitas oriundas da operação da Sociedade em Conta de Participação.

As despesas pagas ou incorridas pela Sociedade em Conta de Participação, relativas às operações que constituem objeto da Sociedade em Conta de Participação compreendem, entre outras:

- a-) Taxas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias referentes às unidades imobiliárias alugadas pela Sociedade em Conta de Participação, bem como o Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) e demais taxas sobre elas incidentes;
- b-) Despesas administrativas, financeiras, reembolso de eventual mão de obra empregada no empreendimento e demais encargos inerentes a esta despesa; serviços contratados com terceiros necessários à consecução do objeto da Sociedade em Conta de Participação; e, qualquer outro item quando incluído no valor da diária;
- c-) Todas as despesas decorrentes das atividades de gestão de eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;
- d-) Impostos sobre vendas de qualquer natureza, incidente sobre as atividades objeto da Sociedade em Conta de Participação;
- e-) Publicidade e Propaganda, quando orçadas e aprovadas em Assembleia Geral dos sócios;
- f-) Rateio das despesas corporativas referentes aos custos executados no empreendimento, desde que constantes do Orçamento Operacional aprovado;
- g-) Comissões de intermediação e quaisquer despesas de comercialização e captação de clientes;
- h-) Despesas com seguro de responsabilidade civil e contra danos aos bens de terceiros; seguro contra incêndio, explosão e estragos provocados por água; seguro que assegure o pagamento das despesas fixas do hotel e lucros cessantes da SCP em caso de paralisação temporária ou definitiva da sua operação e quaisquer outros seguros cuja contratação seja deliberada pela Sociedade em Conta de Participação; e
- i-) Quaisquer outras despesas imputáveis às atividades objeto do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;

Além disso, cumprirá à Sociedade em Conta de Participação, nos termos da cláusula 6.1 do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (i) reembolsar à Sócia Ostensiva todas as taxas, Royalties e outros custos havidos com a Franqueadora e (ii) o custeio das taxas, emolumentos, aprovação de projetos junto aos órgãos competentes, bem como todos os documentos e alvarás necessários a consecução da finalidade da Sociedade em Conta de Participação.

O rateio e a distribuição dos resultados auferidos pela Sociedade em Conta de Participação será feito ao término de cada exercício social, proporcionalmente à participação de cada sócio no seu capital social, permitida inclusive a distribuição mensal de lucros antecipados, por decisão da assembleia de sócios.

Na hipótese de ser apurado resultado mensal negativo, seu pagamento também será rateado entre os sócios da mesma maneira, ou seja, na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação.

VI – FATORES DE RISCO INCIDENTES SOBRE A OFERTA, APRESENTADOS EM ORDEM DE ESPECIFICIDADE, DO MAIS ESPECÍFICO AO MAIS GENÉRICO

Antes de tomar a decisão de adquirir unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material de oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro “Hotel Jaú”, bem como o valor patrimonial da unidade imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

1) Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro. As unidades imobiliárias são vendidas de forma atrelada a contratos de aluguel (sistema de “pool”), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

2) Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação até a regularização desta situação. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

3) As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica. A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de locação (sistema de “pool”) para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive

por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

4) Na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Contas de Participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras. A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa Sociedade em Conta de Participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão, ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

5) Caso as unidades autônomas sejam detidas por número reduzido de proprietários, incluindo os ofertantes, os proprietários detentores da maioria das unidades poderão fazer sua vontade prevalecer nas deliberações da assembleia de condôminos. Como a propriedade de uma unidade autônoma confere ao seu titular um voto nas deliberações das assembleias de condômino edilício e as decisões em tais assembleias são tomadas por maiores de votos, simples ou qualificada, dependendo do quanto previsto no estatuto do condomínio, os investidores que detiverem a propriedade do maior número de unidades autônomas, incluindo, caso seja o caso, os ofertantes, poderão fazer seus interesses prevalecerem em relação aos interesses dos demais proprietários.

6) A sociedade incorporadora ou a construtora poderão constituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento como forma de garantia ao contrato de financiamento a ser firmado com instituição financeira para fins de obtenção de recursos para a construção do empreendimento. Para a consecução do empreendimento, a sociedade incorporadora, ao tomar empréstimos junto a instituições financeiras, dará como garantia as unidades autônomas. Na eventualidade de descumprimento contratual, por parte da sociedade incorporadora ou da construtora, conforme o caso, é possível que a instituição financeira contratada venha a proceder à execução da garantia, via processo judicial para requerer a penhora e posteriormente levar o bem à leilão, o que pode afetar a titularidade das unidades autônomas por parte dos seus adquirentes.

7) Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita líquida do empreendimento. A remuneração da

administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita líquida da operação, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

8) Possibilidade de substituição ou supressão de materiais e peças descritos no memorial descritivo, em folders e/ou materiais publicitários para adequação à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras e de realização de modificações nas Unidades Imobiliárias para atender as necessidades da Administração Pública e/ou da Administradora Hoteleira. Quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades Imobiliárias das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do "Hotel Jaú", bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais Unidade Imobiliárias, os quais serão realizados em data próxima ao término das obras civis do empreendimento imobiliário, poderá, eventualmente, haver a substituição ou supressão de quaisquer materiais ou peças que se apresentem no memorial descritivo, em folders, materiais publicitários, e consequente aplicação dos recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no "Hotel IBIS Jaú". Além disso poderão, ainda, ser realizadas modificações em qualquer Unidade Imobiliária ou áreas comuns para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da Administradora Hoteleira.

9) A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as unidades imobiliárias. Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (i) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (ii) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (iii) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (iv) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o empreendimento imobiliário a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do hotel não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do empreendimento hoteleiro e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

10) Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder

aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

11) Possibilidade de modificações. A HGM 2 poderá introduzir modificações por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

12) A ocorrência de eventual restrição ambiental sobre o empreendimento, poderá influenciar negativamente os resultados do Condo-Hotel e a remuneração dos Sócios Participantes. O terreno sobre o qual será erigido o Empreendimento não possui restrição ambiental. Não foram apurados passivos ambientais onde será construído o Empreendimento até o presente momento. No entanto a futura ocorrência de eventual restrição ambiental sobre o empreendimento, decorrente de alguma intervenção futura, tal como reforma, escavação, corte de vegetação nativa, poderá acarretar custos operacionais adicionais que poderão impactar de forma negativa os resultados do Condo-Hotel e a remuneração dos Sócios Participantes. Dessa forma é aconselhável, antes de proceder quaisquer intervenções futuras, consultar os órgãos ambientais acerca das permissões e impactos ao meio ambiente.

VII – TODO E QUALQUER CUSTO, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES EM DECORRÊNCIA DOS CONTRATOS POR ELES ASSINADOS

VII.I – Tabela resumida com valor do investimento por unidade imobiliária

	Quantidade	M ²	Fração Ideal	Valor a ser pago
Unidades Tipo	1	43,504	0,6849315	R\$ 399.000,00
Total	146		100	R\$ 58.254.000,00

Valor de UH para pagamento à vista

VII.II – Quadro Resumo – Custos, aportes e despesas que possam ser imputadas ao investidor

DESPESAS POR UNIDADE	VALORES(R\$)*
Preço médio de aquisição da unidade à vista	R\$ 365.000,00
Taxa de Decoração (enxoval)	R\$ 30.000,00
Capital de Giro	R\$ 4.000,00
Outros	Tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação
<p><i>* valores estimados</i> <i>Todos os valores mencionados sofrerão correção monetária até seu efetivo pagamento.</i></p>	

Os valores descritos no Contrato de Promessa de Compra e Venda das Unidades Imobiliárias serão atualizados pela variação acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna (INCC-DI), quando não se tratar de aquisição à vista. A partir da expedição do habite-se do empreendimento, o saldo devedor passará a ser reajustado pelo IGP-M, acrescidas de encargos de 12% (doze por cento) de juros ao ano.

No preço das Unidades Imobiliárias em questão não estão compreendidos aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação.

Nos termos do Contrato de Sociedade em Conta de Participação, o investidor, na condição de Sócio Participante, deverá fazer o aporte de capital, a título de capital de giro, no valor R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Nos termos do Contrato de Sociedade em Conta de Participação, a critério dos SÓCIOS, os lucros auferidos pela Sociedade em Conta de Participação poderão ser reinvestidos, parcial ou integralmente, na própria sociedade, ficando a critério da assembleia a definição de fundo de reserva se assim for deliberado.

VII.III – Reposição de Ativos:

Nos termos do Contrato de Sociedade em Conta de Participação prevê que fica a critério dos investidores o reinvestimento de lucros, de forma parcial ou integral, ficando a deliberação a cabimento da assembléia de sócios.

VII.IV – Demais despesas:

O Sócio Participante se tornará responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre a área equivalente a sua fração do terreno a partir da expedição do "habite-se", mesmo que ainda não tenha sido instalado o condomínio. As quotas de despesas de condomínio serão devidas a partir da data de instalação do condomínio, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação, mesmo que as unidades ainda não tenham sido entregues. Ademais, o débito relativo à taxa condominial poderá ser abatido do rendimento obtido pela exploração hoteleira da respectiva Unidade Imobiliária, sendo revertido ao condômino apenas o valor residual de tal rendimento.

Se a HGM 2 vier a sofrer qualquer ação de execução ou for o valor inscrito em dívida ativa, no que tange ao pagamento do IPTU supra mencionado correrão por conta do Sócio Participante todas as despesas que forem despendidas pela HGM2 para resguardo judicial de seus direitos.

Por fim, todas as despesas diretamente relacionadas à compra e venda das Unidades Imobiliárias, incluindo as derivadas do Contrato de Promessa de Compra e Venda, assim como com as certidões de praxe em nome da HGM 2 e da Unidade Imobiliária, correrão por conta exclusiva do Sócio Participante, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, da HGM 2, em especial as despesas com imposto de transmissão (ITBI), laudêmio, emolumentos notariais e de registro, com despachantes e, bem assim, outras necessárias ou que forem criadas ou que aqui não tenham sido expressamente mencionadas.

Os Ofertantes declaram que todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos futuros proprietários das Unidades Imobiliárias, em decorrência dos contratos por eles assinados, estão devidamente descritos no Prospecto, nos contratos e nos demais documentos da operação indicados nas páginas deste capítulo do Prospecto e mantidos no website www.spehgm2.com.br.

VIII - INFORMAÇÕES SOBRE O PRAZO E O MODO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES NAS HIPÓTESES DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em caso de cancelamento, suspensão ou desistência (revogação) da Oferta, a Incorporadora, em até 60 (sessenta) dias corridos da data em que houver o evento de desistência ou cancelamento da Oferta, restituirá aos investidores, em parcela única, a integralidade dos valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os mesmos indicarem, oportunamente.

Nas hipóteses de suspensão da Oferta os valores não serão objeto de devolução, salvo se a CVM assim determinar, dado o caráter provisório que detém uma suspensão. Em sendo necessário facultar aos investidores o direito de retratação na participação da Oferta, e em sendo tal direito exercido, os valores lhes serão devolvidos na forma referida acima.

A Oferta não poderá ser revogada a exclusivo critério dos ofertantes. O pedido de revogação da Oferta deverá se dar de maneira justificada e será submetido à CVM para devida análise prévia e apreciação.

IX – INDICAÇÃO DO ENDEREÇO COMPLETO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ONDE ESTARÃO DISPONÍVEIS AS INFORMAÇÕES REFERIDAS NO ART. 6º, INCISOS I, II, E IV

As informações referidas no art. 6º, incisos I, II, e IV da Resolução CVM 86 estarão disponíveis na seguinte página do empreendimento na rede mundial de computadores: www.spehgm2.com.br.

X – DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Considerando que a venda das Unidades Imobiliárias é complexa e possui peculiaridades, é importante que a atuação das sociedades corretoras sejam acompanhadas e supervisionadas pela Incorporadora.

Para tanto, a Incorporadora adotará as seguintes práticas para contratação e supervisão da atuação dos corretores de imóveis envolvidos: a) Exclusividade de comercialização para as empresas autorizadas; b) Informar a imobiliária da data do anúncio de início de distribuição de CIC; c) Manter no ar página do empreendimento na rede mundial de computadores: www.spehgm2.com.br até o encerramento da OFERTA PÚBLICA; d) Informar e atualizar os corretores sobre alterações na Oferta CIC.

XI – INDICAÇÃO DAS SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS A REALIZAR A DISTRIBUIÇÃO DO CIC HOTELEIRO.

A venda das Unidades Imobiliárias, ou partes ideais destas, será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

A distribuição dos CIC da Oferta será feita diretamente pela Incorporadora por meio de corretores individuais, contratados por ela. Não obstante, durante a Oferta, poderão ser contratadas sociedades corretoras, bem como corretores individuais autônomos.

A seguir está indicada a sociedade corretora autorizada, no presente momento, a realizar a distribuição do presente CIC hoteleiro: M8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.074.124/0001-21, com endereço na Avenida Isaltino do Amaral Carvalho, nº 2.040, Vila Assis, CEP 17.210-181, na cidade de Jaú/SP.

XII –EVENTOS RECENTES

Inexiste na presente data ônus ou gravames na matrícula do imóvel no qual será construído o Empreendimento.

Nos termos do art. 18, da RCVM 86, a presente seção será atualizada anualmente para informar sobre a existência ou não de ônus ou gravames na matrícula do imóvel.

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^a Zona Industrial, CEP 17203-570 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^a Zona Industrial, CEP 17203-570 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 m²

1.1.4. ÁREA COMUM: 26,354 m²

1.1.5. ÁREA DE TERRENO: 2.432,3176 m²

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 m², 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 m².

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 **XXXXXXXXXXXX - EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX, a importância de R\$ XXXXX,00 (XXXXXXXXXX reais), 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\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), 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), incluindo a taxa de decoração, 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 para tal no prazo máximo de **45** meses, contados a partir de 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:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este dela adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "**QUADRO RESUMO**", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente coparticipação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado no presente contrato.

1. CLÁUSULA - DO ÍNDICE DE REAJUSTE

1.1 O preço certo e ajustado para pagamento à vista, da venda ora prometida é o constante do **QUADRO RESUMO**, que o **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente na forma ali descritos, observados os demais termos deste contrato, notadamente no tocante à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

1.2 Todas as parcelas do preço constantes do **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.

1.3 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.

2. CLÁUSULA - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

2.1 Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda, deixar de refletir a correta atualização

monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo o Índice de Custo Unitário Básico (CUB), publicado pelo Sinduscon-SP. Se o mesmo ocorrer com relação ao IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, fica eleito como seu substitutivo o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.2 Ocorrendo as hipóteses previstas nesta cláusula, também em relação ao substitutivo índice acima eleito, fica desde já acordada a aplicação do índice que vier a substituir ou a critério da **VENDEDORA**, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

2.3 A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

3. CLÁUSULA - DA CONSTRUÇÃO

3.1 O edifício será construído no terreno urbano identificado na **CLÁUSULA 4 - DESCRIÇÃO UNIFICADA DO IMÓVEL** deste instrumento, cuja construção soma a área total de 4.691,52 m², conforme alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal de Jaú - SP.

4. CLÁUSULA - DESCRIÇÃO UNIFICADA DO IMÓVEL

4.1 Matrícula nº 69.457 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu – SP

“Um terreno urbano com área de 2.432,3176 m², 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 Tarcísio 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.”. Cadastro Municipal nº 06.3.15.05.0233.000.

5. CLÁUSULA - OBJETO DA INCORPORAÇÃO

5.1 O objeto da incorporação submeter-se-á ao regime de condomínio especial e da afetação da Lei n. 4.591/64 e regulamentação posterior, sendo um condomínio de natureza comercial (Hotel), que será construído sobre o terreno, segundo alvará de aprovação de edificação expedido pela Prefeitura Municipal de Jaú - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ**, a situar-se à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1^a Zona Industrial, CEP17204-140 na cidade de Jaú – SP.

5.2 O condomínio será constituído por bloco único 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 m².

6. CLÁUSULA - REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

O Memorial de Incorporação está registrado sob o nº R.08/69.457 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu - SP. Constam, a seguir, localização e identificação das unidades autônomas:

6.1. PAVIMENTO TÉRREO

Este pavimento contém 1.035,59 m² de construção de área comum do Hotel.

6.1.1. Área comum correspondente ao Hotel:

Marquise, *hall* (sala) de entrada, recepção, 02 (dois) elevadores, acesso as escadarias, *lobby* (entrada/portaria), bar, restaurante, WC (banheiro) PNE (portadores de necessidades especiais) WC (banheiro)feminino e masculino, depósito (maleiro), sala administrativa (apoio), CPD (centro de processamento de dados), sala administrativa (gerência), circulação, arquivo morto, rouparia (roupa suja), rouparia (roupa limpa), sala administrativa (manutenção), almoxarifado, vestiário feminino funcionários, vestiário masculino funcionários, depósito (recebimento), área de funcionários WAAG (camarim), refeitório, copa, cozinha, gerador, vagas de garagem, área de circulação de veículos, jardins, áreas livres descoberta.

6.1.2. O Condomínio Ibis Jaú

Abrangerá partes de propriedade exclusiva e privada e partes de propriedade comum:

- a)** São partes de **propriedade exclusiva e privativa** as unidades autônomas correspondentes aos apartamentos;
- b)** São partes de **propriedade comum**, constituindo condomínio de todos, insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, todas aquelas definidas no Artigo 3º da Lei Federal nº 4.591/64 e no Parágrafo 2º do Artigo 1.331 do Código Civil, ou que por sua natureza ou função sejam de uso comum.

6.2. PAVIMENTO TIPO – 1º AO 8º ANDAR

6.2.1 Hotel

O 1º Pavimento – contendo 13 (treze) apartamentos (unidades autônomas), área de circulação, rouparia e acesso as escadas e elevadores.

Do 2º ao 8º Pavimento – contendo 19 (dezenove) apartamentos (unidades autônomas), área de circulação, rouparia e acesso as escadas e elevadores.

6.3. PAVIMENTO TÉCNICO

6.1.1. Hotel

Ático e cobertura – contendo casa de máquinas, área técnica, reservatórios superiores, e acesso a escada.

6.4. DIVISÃO INTERNA DAS UNIDADES

6.4.1. Hotel

Todos os apartamentos serão compostos por quarto e banheiro privativos.

6.5. ÁREA DAS UNIDADES

6.5.1. Hotel

Todos os apartamentos serão idênticos e cada um terá uma área real total de 43,504 m², sendo 17,150 m² de área privativa e 26,354 m² de área comum, correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6849315.

6.6. LOCALIZAÇÃO E NÚMERAÇÃO DAS UNIDADES

6.6.1. Hotel

PAVIMENTOS	NÚMEROS
1º ANDAR	105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119
2º ANDAR	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219
3º ANDAR	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319
4º ANDAR	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419
5º ANDAR	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519
6º ANDAR	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619
7º ANDAR	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719

8º ANDAR	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819
----------	--

6.7. A **VENDEDORA** obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

6.8. Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

6.9. Fica reservado à **VENDEDORA**, aqui na condição de incorporadora do empreendimento, o direito de fazer alterações nas especificações do projeto e memorial descritivo acima citado, desde que mantida a qualidade dos produtos e serviços, e condicionada à autorização expressa da **FRANQUEADORA**, nas seguintes hipóteses:

- a)** Se encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços exigidos pela **FRANQUEADORA**;
- b)** Se houver a possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos e/ou inovações tecnológicas.

7. CLÁUSULA - DOS PAGAMENTOS

7.1 O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual se encarregará da respectiva cobrança. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou depósito em contas da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.

7.2 O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

7.3 A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, caberá ao **COMPRADOR** esclarecer junto à **VENDEDORA**, os procedimentos de pagamento e quitação da parcela ora em atraso.

7.4 Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito da **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como, diferenças

decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste contrato, além da aplicação das penalidades previstas no presente instrumento.

8. CLÁUSULA - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

8.1 Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 52 da Lei 8.078 de 11 de setembro de 1.990, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto.

8.2 A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela e obrigatoriamente utilizada para quitação de parcelas inteiras e não fracionadas.

8.3 É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

9. CLÁUSULA - DA INADIMPLÊNCIA

9.1 Em caso de impontualidade no pagamento das parcelas descritas na **CLÁUSULA 4 – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** do **QUADRO RESUMO** será acrescida multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês de atraso.

9.2 Na hipótese de inadimplência de 3 (três) parcelas, reserva-se à **VENDEDORA** o direito, porém não a obrigação, de denunciar ou rescindir o presente contrato desde que notifique o **COMPRADOR** a adimplir com sua obrigação, para permitir a purga da mora, e este assim não o faça no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação, a **VENDEDORA** devolverá ao **COMPRADOR** no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o montante de **50% (cinquenta por cento)** da importância já paga até a data da rescisão, nos termos do Artigo 67-A, inciso II da Lei 4591/64 (redação modificada pelo Artigo 2º, Parágrafo 5º da Lei 13.786/18), deduzindo-se as multas dispostas na alteração legal. Os 50% (cinquenta por cento) restantes, serão retidos a título de multa e resarcimento de despesas da **VENDEDORA** até aquele momento, ficando ainda o **COMPRADOR** sujeito ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios se a **VENDEDORA** tiver de valer-se da via judicial para exercer seus direitos, além de responder por eventuais perdas e danos a que der causa.

9.3 Na hipótese da rescisão ser motivada pelo **COMPRADOR**, será aplicado os índices e regras da Lei 13.786/18.

10. CLÁUSULA – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO DO CONTRATO

10.1 Na hipótese de rescisão do contrato entre a **VENDEDORA**, na qualidade de franqueada e a **FRANQUEADORA**, ocasionando a não implantação da bandeira, assegura-se ao **COMPRADOR** o direito de denunciar o presente contrato fazendo jus à devolução pela **VENDEDORA** do valor das parcelas já pagas, monetariamente atualizadas com base na

variação acumulada do INCC/FGV entre a data do pagamento e a da efetiva devolução, mais juros calculados sobre o valor do principal monetariamente atualizado, à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, não capitalizáveis, contados desde o dia subsequente ao do pagamento até a data da efetiva devolução, mais multa de 10% (dez por cento) sobre a quantia a ser devolvida, devolução esta que se tornará devida no prazo de até 90 (noventa) dias, contados do recebimento regularmente comprovado da correspondente notificação da denúncia, sendo que tal devolução deverá ser feita mediante transferência bancária para a conta a ser indicada na notificação, ficando ainda, a **VENDEDORA** sujeita ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios se o **COMPRADOR** tiver de valer-se da via judicial para exercer seus direitos, além de responder por perdas e danos a que der causa.

10.2 Em eventual recusa da **VENDEDORA** em outorgar a escritura definitiva de venda e compra ao **COMPRADOR**, este deverá enviar àquela (**VENDEDORA**), notificação prévia e após, caso não atendida, dará ao mesmo o direito à adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas tendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa.

10.3 Além das hipóteses de rescisão previstas nas cláusulas acima, o presente contrato também poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) Se qualquer das partes tornarem-se insolvente, ou entrar em falência, liquidação judicial ou extrajudicial;
- b) As partes, por mútuo consentimento, estipulam que nos casos de rescisão do presente instrumento em que não haja previsão de multas, fica estipulada como cláusula penal, com base no Artigo 408 e seguinte do Código Civil multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor presente negócio, que deverá ser pago pela parte que descumprir este contrato, em parte ou em sua totalidade, em favor da parte inocente.

10.4 Em qualquer hipótese de rescisão, distrato, resilição ou resolução, as partes dão quitação geral em relação ao **CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**, firmado que faz parte integrante deste para nada mais reclamar a qualquer título referente à citada convenção.

10.5 Se a entrega do imóvel ultrapassar os prazos estabelecidos na cláusula 12.1 abaixo, incluindo o prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), desde que o **COMPRADOR** não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do presente contrato, nos termos do art. 43-A da Lei n.^º 4.591/64.

11. CLÁUSULA - OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

11.1 São obrigações da **VENDEDORA**, além de outras previstas no presente contrato:

- a) arcar com todas as despesas de INSS e Habite-se, ficando sob a responsabilidade do **COMPRADOR** as despesas com escritura;

b) Fornecer por sua conta e risco todo o mobiliário, equipamentos e instrumentalização necessários para o funcionamento pleno do hotel.

12. CLÁUSULA - DO PRAZO DA OBRA

12.1 As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no **QUADRO RESUMO**, o que estará caracterizado com a expedição do Habite-se, admitida uma **tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias**, para mais ou para menos, sem que seja necessária qualquer justificativa por parte da **VENDEDORA**, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, por exemplo, chuvas não sazonais, racionamento de água, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução e/ou habite-se, em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, adicionalmente ao prazo de tolerância estabelecido acima.

12.2 Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras além do prazo de tolerância estabelecido acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no **QUADRO RESUMO**, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa moratória mensal equivalente a 1,0% (um por cento) calculado sobre os valores efetivamente pagos até a data, a qual será devida pela **VENDEDORA**.

12.3 As multas ora estipuladas, se aplicáveis, serão quitadas de uma só vez pela **VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores devidos ao **COMPRADOR**, se for o caso, ou caso não haja saldo devedor em aberto, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data do registro do instrumento de especificação e instituição do condomínio.

12.4 A multa prevista na cláusula 12.2 acima, referente à mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida cláusula 10.5. acima, que trata da inexecução total da obrigação.

13. CLÁUSULA - DA POSSE

13.1 Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria, a mandatária receberá a propriedade da unidade hoteleira ora compromissada, em nome do **COMPRADOR**, transferindo imediatamente e no mesmo ato a posse à Operadora Hoteleira designada pelo Sócio Ostensiva, para que essa possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças. Mencionado na **CLÁUSULA 5 – DOS PRAZOS** do **QUADRO RESUMO**, em cujos direitos e obrigações o **COMPRADOR** sub-roga-se nesta data. O **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes à mandatária para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência de Propriedade, bem assim outros que se fizerem necessários.

Parágrafo Primeiro: Se o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar a sua(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, salvo como hóspede do Empreendimento, ou intentar seu uso ou exploração de forma autônoma da SCP, cometerá infração ao disposto neste **CONTRATO**, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **OPERADORA HOTELEIRA** a adoção das medidas legais e judiciais cabíveis para reaver sua posse, e à **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, a rescisão do presente ajuste motivadamente.

13.2 A transferência da propriedade ao **COMPRADOR** ocorrerá apenas após a quitação integral do preço de aquisição da unidade hoteleira junto a **VENDEDORA**, quando então fará jus aos direitos oriundos do instrumento de SCP e do Contrato de Locação mencionado na **CLÁUSULA 6 - DOS CONTRATOS** do **QUADRO RESUMO**.

13.3 Após a expedição do Habite-se e da especificação das unidades hoteleiras do prédio, a **VENDEDORA** terá condição de outorgar a escritura pública do apartamento objeto deste instrumento, desde que o **COMPRADOR** tenha quitado todas as tratativas pactuadas na **CLÁUSULA 4 - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** do **QUADRO RESUMO**.

13.4 O **COMPRADOR** tem total 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**.

14. CLÁUSULA - DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

14.1 O prazo para a outorga da escritura pública de venda e compra da unidade hoteleira descrita no **QUADRO RESUMO**, ao **COMPRADOR** ou a quem este indicar, nas respectivas frações ideais de área comum e útil (privativa), será de **até 60** (sessenta) **dias** a contar da data da expedição do Habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS considerando, no caso desta última, apenas o prazo normal para sua obtenção.

15. CLÁUSULA - DA PLANTA E DO MEMORIAL DESCRIPTIVO

15.1 O **COMPRADOR** declara que tem conhecimento:

- a)** Da localização e numeração da unidade hoteleira;
- b)** Dos termos do projeto arquitetônico e do Memorial Descritivo dos acabamentos do empreendimento como um todo.

16. CLÁUSULA - DAS DESPESAS

16.1 Ficam a cargo exclusivo do **COMPRADOR**, todas e quaisquer despesas decorrentes da outorga da escritura definitiva de venda e compra com ou sem garantia hipotecária e respectivo registro imobiliário acrescido do imposto de transmissão e laudêmio, este último se existir.

17. CLÁUSULA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

17.1 O presente contrato, sem prejuízo da condição suspensiva prevista adiante, reveste-se das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, com renúncia expressa de qualquer direito de arrependimento, e obriga não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros ou sucessores a fazerem a presente transação sempre boa, firme e valiosa, a outorga e aceitação da escritura, tudo exatamente como neste se contém e declara, respondendo a **VENDEDORA** pela evicção de direito, se chamadas à autoria. Poderá o **COMPRADOR**, na hipótese de recusa da outorga da escritura, observadas as condições contratadas, requerer adjudicação compulsória do imóvel compromissado depois de pago o preço total pactuado e notificado a **VENDEDORA** com prazo razoável para cumprimento da obrigação disposta na notificação.

18. CLÁUSULA - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

18.1 O **COMPRADOR** expressamente declara:

- a)** Ter conhecimento de que a comercialização da unidade objeto deste instrumento está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente as pessoas mencionadas acima, sendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à **VENDEDORA** da unidade adquirida;
- b)** Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o **COMPRADOR** e a Intermediadora;
- c)** Que reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, uma vez que o **COMPRADOR** assinou contrato de intermediação desta unidade nos termos do Artigo 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados pela empresa de venda de imóveis – Intermediadora estando a intermediação de acordo com o recurso repetitivo com tema 938, RESP 1.599.511/SP, do Superior Tribunal de Justiça;
- d)** Que, tendo em vista a natureza do presente instrumento e da operação hoteleira objeto do negócio, o **COMPRADOR** firmará Contrato de Sociedade em Conta de Participação visando a total operacionalidade do empreendimento hoteleiro, documento que faz parte integrante do presente contrato; e
- e)** Estar ciente de que os esforços de venda das unidades autônomas pela **VENDEDORA** em conjunto com a participação na SCP foram objeto de oferta de contrato de investimento coletivo hoteleiro aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Instrução Normativa CVM n.º 602/2018;

19. CLÁUSULA - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

19.1 O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A.

20. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD):

20.1. O **COMPRADOR** autoriza a coleta de dados pessoais imprescindíveis a execução deste contrato, tendo sido informado quanto ao tratamento de dados que será realizado pela **VENDEDORA**, nos termos da Lei nº 13.709/2018, especificamente quanto a coleta dos seguintes dados:

- a)- Dados relacionados à sua identificação pessoal, a fim de que se garanta a fiel contratação pelo comprador(a)(s);
- b)- Dados relacionados ao endereço do(a)(s) comprador(a)(es) tendo em vista a necessidade da **VENDEDORA** enviar eventuais documentos/notificações necessárias ao fiel cumprimento do contrato;

Parágrafo primeiro: Os dados coletados poderão ser, conforme solicitação legal pertinente, compartilhados com autoridade administrativa e judicial no âmbito de suas competências com base no estrito cumprimento do dever legal, bem como com os órgãos de proteção ao crédito a fim de garantir a adimplência do(a)(s) comprador(a)(es) perante a **VENDEDORA**.

Parágrafo segundo: Os dados coletados tem com base no legítimo interesse do(a)(s) comprador(a)(es), bem como garantir a fiel execução do contrato por parte da **VENDEDORA**, fundamentam-se no artigo 7º da LGPD, razão pela qual as finalidades descritas nesta cláusula não são exaustivas.

Parágrafo terceiro: - A **VENDEDORA** informa que todos os dados pessoais solicitados e coletados são os estritamente necessários para os fins almejados neste contrato.

20.2. O **COMPRADOR** expressamente autoriza o compartilhamento de seus dados, para os fins descritos nesta cláusula, com terceiros legalmente legítimos para defender os interesses da **VENDEDORA**, como também autorizam expressamente o envio de seus dados a prestadores de serviço independentes relacionados à atividade da construção civil e à ocupação de espaços internos do imóvel aqui adquirido. O **COMPRADOR** expressamente exime a **VENDEDORA** de responsabilidade civil e contratual decorrente do compartilhamento de seus dados pessoais por terceiros, que não contratualmente vinculados com a **VENDEDORA**.

20.3. O **COMPRADOR** tem ciência que, conforme legislação em vigor, a **VENDEDORA** necessita ter a guarda de documentos do **COMPRADOR** por prazo determinado de 05 (cinco) anos. Para tanto, caso o **COMPRADOR** deseje caracterizar como sigilosos os dados coletados com seu consenso deverá preencher e assinar, juntamente com a vendedora, uma declaração de sigilo de dados, sob pena dos referidos dados não serem caracterizados como sigilosos, eximindo a vendedora da responsabilidade civil e contratual decorrente de seu compartilhamento com terceiros.

20.4. O **COMPRADOR** autoriza, neste mesmo ato, a guarda dos documentos (contratos/documentos pessoais/entre outros), em que pese eles possuam dados pessoais, por parte da **VENDEDORA** a fim de que ela cumpra com o determinado nas demais normas que regulam o presente instrumento, bem como para o cumprimento da obrigação legal prevista na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

21. CLÁUSULA - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1 Ratificando o disposto no **QUADRO RESUMO**, adere o **COMPRADOR** por meio de termo próprio, firmado concomitante à assinatura deste **CONTRATO**, ao **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e à **SCP** e destina, obrigatoriamente, a(s) sua(s) unidade(s) para a finalidade da exploração hoteleira, conjuntamente com todas as demais áreas comuns que integram o Empreendimento.

Parágrafo Único: Uma vez instalada e iniciada a exploração do complexo hoteleiro, ficarão garantidos ao **COMPRADOR** o pagamento do aluguel previsto no **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e a participação nos resultados que a **SCP** auferir na exploração do Empreendimento, distribuídos para os proprietários das unidades autônomas em conformidade com o Contrato de Sociedade em Conta de Participação, assim como deverá o **COMPRADOR**, por outro lado, aportar o montante necessário, rateado por unidade, para cobrir as despesas, caso sejam superiores à receita de determinado mês de operação do Empreendimento.

21.2 O **COMPRADOR** autoriza, desde já, a **VENDEDORA** de forma irretratável e irrevogável a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na futura convenção de condomínio do **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ** para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas no contrato firmado entre a **VENDEDORA** e **FRANQUEADORA**.

21.3 A não aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas neste contrato por parte de seus beneficiários será sempre por mera tolerância, não importando nunca em novação das obrigações descumpridas, podendo ser aplicada a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento.

21.4 Fica estabelecido que eventuais impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, objeto do presente instrumento são de inteira responsabilidade da **VENDEDORA**, e a partir da expedição do Habite-se correrão por conta do **COMPRADOR**.

21.5 A entrega das chaves da(s) unidade(s) aqui objetivada(s) será efetuada à **VENDEDORA (OPERADORA HOTELEIRA)**, tendo em conta o mandato que lhe foi conferido pelo **COMPRADOR** para tanto, como previsto no **QUADRO RESUMO** e expressamente ratificado neste **CONTRATO**, ocasião em que o **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento do **SALDO FINAL**, se previsto do **QUADRO RESUMO**.

21.6 O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores em grau máximo para o seu integral e fiel cumprimento.

21.7 O **COMPRADOR** desde logo poderá ceder e transferir os direitos que lhe decorre deste instrumento, com a expressa anuênciā da **VENDEDORA**, porém cedente e cessionário ficarão solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

21.8 O **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** uma taxa equivalente a 02 (dois) salários mínimos vigentes à época da elaboração do documento de cessão e transferência.

21.9 Qualquer alteração de qualquer das cláusulas e condições do presente contrato, somente serão consideradas válidas se constantes de Adendos Contratuais específicos, os quais deverão ser devidamente assinados pelas partes, numerados sequencialmente e datados. Esses Adendos Contratuais somente alterarão o presente contrato no que for explicitamente mencionado nos mesmos.

21.10 Caso qualquer das disposições deste instrumento seja considerada sem eficácia jurídica, as disposições remanescentes permanecerão em vigor, cabendo às partes encontrar, de comum acordo, meios juridicamente válidos para restabelecer o equilíbrio contratual no que a citada ineficácia possa vir a afetá-lo.

21.11 Toda correspondência ou notificação entre as partes deverá revestir-se da forma escrita e ser encaminhada para os endereços e em atenção das pessoas qualificadas no preâmbulo deste instrumento, sendo que os dados de contato estão mencionados no **QUADRO RESUMO**.

21.12 Qualquer modificação nos endereços (inclusive números de linhas telefônicas e e-mails) deverá ser notificada à parte contrária pela forma prevista nesta cláusula, sob pena de se considerar validamente efetuada a notificação expedida para o último endereço (ou aparelho telefônico ou e-mail) regularmente informado.

21.13 O presente instrumento constitui título executivo extrajudicial, conforme previsto no Artigo 784, III, do Código de Processo Civil, para fins da execução forçada de quaisquer das obrigações nele consignadas.

21.14 As disposições do presente instrumento serão regidas e interpretadas em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito o foro da comarca de Jau, Estado de São Paulo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele ser dirimida toda e qualquer controvérsia resultante da sua execução.

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 2020.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

1º COMPRADOR

2º COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - SCP

Unidade: XXXXXXX

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, 1^a 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 imitida 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 Contato 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 resarcir 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 cuius*", 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, distrete 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:

CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - SCP

Unidade: XXXXXXX

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, 1^a 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 imitida 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 Contato 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 resarcir 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 cuius*", 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, distrete 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:

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, 1^a 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, 1^a 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, 1^a 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 clausula 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) ultimo(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 anuênciam, 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:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL
IBIS JAÚ

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, 1^a Zona Industrial, Jaú-SP, na qualidade de incorporadora do Condomínio Hotel Jaú, localizado no Município de Jaú, Estado de São Paulo, representando a totalidade das unidades autônomas do Condomínio e conforme disposto da 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 "**CONDOMÍNIO**"; e

De outro lado, **HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.**, localizada à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1^a 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 "**ADMINISTRADORA**".

PREÂMBULO

*Considerando que a **ADMINISTRADORA** é empresa especializada e de reconhecida capacidade técnica na administração de hotéis e flats, possuindo diversos empreendimentos hoteleiros no Brasil e em outros países;*

*Considerando que o **CONDOMÍNIO** será legalmente criado por meio da Assembleia a ser, oportunamente, realizada e cuja cópia da Ata passará a ser parte integrante deste Contrato como anexo (Anexo 01);*

*Considerando que o **CONDOMÍNIO** congrega os proprietários das 146 (cento e quarenta e seis) unidades autônomas do **EDIFÍCIO** do **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ** localizado no Município de Jaú, Estado de São Paulo, à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1^a Zona Industrial, CEP 17203-570 ("**EDIFÍCIO**"), sendo eles, ademais, coproprietários das áreas comuns do referido **EDIFÍCIO**;*

Considerando que a **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ("**FRANQUEADA**") possui concessão de franquia para a realização do empreendimento da bandeira **IBIS** compreendendo a sua construção e futura administração como franqueada ou contratação de empresa especializada na administração hoteleira, nos termos do contrato de franquia com a Hotelaria Accor Brasil S/A ("**FRANQUEADORA**").

*Considerando que a **FRANQUEADA** pretende ceder, nos termos e segundo as condições previstas neste Contrato, o direito de o **CONDOMÍNIO** e o **EDIFÍCIO** ostentarem a bandeira **IBIS**, passando a integrar a rede **IBIS**.*

*Considerando que o **CONDOMÍNIO** pretende que o **EDIFÍCIO**, suas atividades, assim como o **CONDOMÍNIO**, girem sob a bandeira **IBIS**, de propriedade exclusiva da **FRANQUEADORA**; e*

Resolvem as "Partes" (assim designadas, em conjunto, **ADMINISTRADORA** e **CONDOMÍNIO**) celebrar este "Instrumento Particular de Administração Condominial" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

- 1.1.** O presente Contrato tem por objeto os serviços de Administração Condominial que a **ADMINISTRADORA** se obriga a prestar ao **CONDOMÍNIO**, de acordo com os termos e as condições constantes deste Contrato, da lei a ele aplicável e, ainda, no que couber, da Convenção do **CONDOMÍNIO** e respectivo Regimento Interno aprovado pelos Condôminos.

- 1.2.** Como condição fundamental para o êxito do empreendimento e da administração condominial ora contratada, todas as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** serão destinadas, única e exclusivamente, à exploração hoteleira, com a imprescindível formação de um "pool" hoteleiro, ao qual deverão aderir, necessariamente, todos os respectivos titulares, adquirentes/investidores, (em sentido amplo), nos termos das disposições impositivas que constam da Convenção de Condomínio do **EDIFÍCIO** e dos instrumentos contratuais inerentes à administração condominial-hoteleira,

além das advertências e esclarecimentos sobre esses aspectos.

CLÁUSULA SEGUNDA
Da Integração à Rede IBIS

- 2.1.** O **EDIFÍCIO**, por força deste Contrato, deverá ser administrado pela **ADMINISTRADORA** conforme os padrões da rede **IBIS**, conforme estabelecido pela **FRANQUEADORA**.
- 2.1.1.** A integração à rede **IBIS** garante aos proprietários e ocupantes das unidades autônomas o tratamento homogêneo e de alta qualidade no que se refere aos serviços prestados, previstos e descritos na Convenção do **CONDOMÍNIO**, além de conforto e segurança e, ainda, à fruição de privilégios e vantagens que venham a ser criados no âmbito de tal rede.
- 2.1.2.** A integração do **EDIFÍCIO** à rede **IBIS** tem por objetivo a valorização patrimonial, a melhor liquidez imobiliária, oportunidade de rentabilidade e valor agregado.
- 2.2.** Enquanto estiver vigente o presente Contrato e os demais que garantem a integração do **EDIFÍCIO** à rede **IBIS**, o **CONDOMÍNIO** compromete-se a fazer com que o **EDIFÍCIO**, obrigatoriamente, utilize os símbolos, os grafismos, os elementos de sinalização, os uniformes de pessoal e os outros elementos distintivos e identificadores da rede **IBIS**, que garantam a sua originalidade, homogeneidade e imagem no mercado. O uso dos símbolos, grafismos, elementos de sinalização, a marca **IBIS** e outros elementos distintivos e identificadoras de tal rede, são de propriedade exclusivas da **FRANQUEADORA**, sendo certo, portanto, que o **CONDOMÍNIO** concorda, aceita e reconhece, de forma irrevogável e irretratável, que todos os referidos elementos são de propriedade exclusiva da **FRANQUEADORA**, obrigando-se o **CONDOMÍNIO** a não pleitear, a qualquer tempo, prazo, em juízo ou fora dele, quaisquer direitos (de qualquer natureza) sobre tais elementos e/ou, de qualquer forma, sobre a marca **IBIS**.
- 2.4.** Uma vez extinto o presente Contrato, por qualquer motivo ou causa, legal ou contratual, o **CONDOMÍNIO** compromete-se, de forma irrevogável e irretratável

a, imediatamente, deixar de usar todos os sinais e elementos mencionados na Cláusula 2.3., acima, cabendo à **ADMINISTRADORA** ou à **FRANQUEADORA**, conforme o caso, na hipótese de inadimplemento dessa obrigação, adotar as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis para: (i) impedir a utilização dos referidos elementos, sinais e marca por qualquer meio ou forma; e (ii) pleitear as perdas e danos que entender cabíveis, sem prejuízo da aplicação de qualquer outra penalidade, multa ou indenização prevista no Contrato e na lei a ele aplicável.

- 2.5.** O empreendimento usará a denominação comercial **IBIS JAÚ**.

CLÁUSULA TERCEIRA

Das Obrigações da ADMINISTRADORA para o Funcionamento do CONDOMÍNIO em Geral

- 3.1.** Constituem deveres e atribuições, exclusivos da **ADMINISTRADORA**, além das demais obrigações previstas neste Contrato ou na lei a ele aplicável:
- (a)** realizar a administração geral do **CONDOMÍNIO**, isto é, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **CONDOMÍNIO**, fazendo cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como, as deliberações tomadas nas Assembleias;
 - (b)** selecionar, admitir e demitir funcionários, inclusive os necessários à prestação dos Serviços, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, a serem pagos pelo **CONDOMÍNIO**, e definindo-lhes as funções para efeitos de Legislação Trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento aprovado em Assembleia Geral e em consonância, no que for possível, com o Conselho Consultivo;
 - (c)** pagar, pontualmente, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **EDIFÍCIO**, tais como: telefone, luz, água, esgoto, etc.;
 - (d)** rubricar e manter em seu poder como depositário, o livro de presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias;

- (e) impor, diretamente, aos condôminos a fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do **EDIFÍCIO**, de forma a assegurar o exercício e a observância, respectivamente, dos direitos e das obrigações mútuos quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- (f) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo as modernas técnicas de Recursos Humanos;
- (g) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove, submeta ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral, incluindo neste orçamento todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **CONDOMÍNIO**;
- (h) administrar os serviços da coletividade condominial, prestando contas mensalmente ao Síndico e, anualmente, em Assembleia Geral Ordinária;
- (i) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias para o **CONDOMÍNIO**, zelando pela adequada rentabilidade de forma compatível com o índice inflacionário do mercado financeiro;
- (j) fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do **EDIFÍCIO**, apresentando balancetes mensais ao Síndico e ao Conselho, até o dia 20 de cada mês vencido;
- (k) todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento serão processadas por empresa especializada à escolha da **ADMINISTRADORA** e a custo do **CONDOMÍNIO** pelos valores efetivamente pagos à empresa contratada;
- (l) remeter a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do **CONDOMÍNIO**, após submetê-lo ao Síndico;

- (m) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do **CONDOMÍNIO** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- (n) propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos residentes faltosos, bem como, a instituição de outras além das previstas na Convenção; e
- (o) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **CONDOMÍNIO** quando encerrada a sua administração condominial.

CLÁUSULA QUARTA

Das Obrigações Do Síndico

4.1. Constituem obrigações comuns do **CONDOMÍNIO** e do Síndico para com a **ADMINISTRADORA**, além das demais obrigações previstas neste Contrato ou na lei a ele aplicável, as seguintes:

- (a) garantir-lhe livre acesso ao **EDIFÍCIO**;
- (b) apoiar à **ADMINISTRADORA** junto aos condôminos, moradores e empregados para que desempenhe e exerça plenamente a sua função;
- (c) dar a **ADMINISTRADORA** assistência de modo a permitir-lhe cumprir, integralmente, suas tarefas de forma regular e eficiente;
- (d) acatar as decisões da **ADMINISTRADORA**, conforme aprovado no planejamento do exercício;
- (e) não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **CONDOMÍNIO**, fazendo as solicitações, críticas, observações ou reclamações, exclusivamente, ao representante designado pela **ADMINISTRADORA**;
- (f) não tomar decisões e assumir compromissos sem o conhecimento prévio e expresso, além do respaldo, da **ADMINISTRADORA**;
- (g) não assumir a função de qualquer funcionário do **CONDOMÍNIO**, ou mesmo

indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular;

- (h) observar a proibição, para o bem geral de todos, para o bom desempenho da **ADMINISTRADORA** e da harmonia entre os Condôminos, de exercício de qualquer atividade comercial ou de interesse pessoal dentro do **EDIFÍCIO**, por qualquer dos condôminos e funcionários, principalmente pelo Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho do **CONDOMÍNIO**; e
- (i) observar e cumprir, integralmente, todas as obrigações contratuais e legais.

CLÁUSULA QUINTA

Do Início e Duração do Contrato

5.1. O presente Contrato é assinado nesta data, pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, que só entrará em vigor na data da assembleia de instalação de condomínio, comprovada pela respectiva Ata, devidamente registrada, e cuja cópia autenticada passará a integrar este Contrato, oportunamente, como anexo. O prazo de 10 (dez) anos poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, desde que mediante prévio ajuste, por escrito, entre as Partes.

CLÁUSULA SEXTA

Da Remuneração

6.1. Não serão devidos honorários à **ADMINISTRADORA**, pelos serviços de administração condominal prestados por ela ao **CONDOMÍNIO**, enquanto todas as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** estiverem destinadas, única e exclusivamente, ao pool hoteleiro.

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, com o acréscimo da multa contratual prevista no Parágrafo Segundo, infra; e (ii) rescindir o presente Contrato, sem prejuízo do direito de pleitear a aplicação de todas as penalidades legais e contratuais, inclusive o recebimento da multa prevista no Parágrafo Segundo, infra, acrescida das perdas e danos que tiver experimentado.

Parágrafo Segundo: Fica estabelecida a multa penal não compensatória cujo valor será de R\$10,00 (dez reais) por apartamento do **EDIFÍCIO**. Fica estabelecido, ademais, que esta multa é considerada a quantia mínima devida, conforme autoriza o parágrafo único do artigo 416 do Código Civil.

- 7.2. Se, a partir da data de assinatura do presente Contrato, a **ADMINISTRADORA** for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de exercer, plena e satisfatoriamente, suas atividades, ou impossibilitada de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, poderá no prazo de 30 (trinta) dias após notificar o **CONDOMÍNIO**, por carta registrada com aviso de recebimento, rescindir o presente Contrato, sem prejuízo de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão.
- 7.3. Em qualquer hipótese de extinção do Contrato, a **ADMINISTRADORA** disporá de até 60 (sessenta) dias para o encerramento e prestação de contas que couber dos recursos confiados à sua guarda, ou dos serviços de caráter contábil.

CLÁUSULA OITAVA

Disposições Gerais

- 8.1.** As Partes não poderão ceder, sem a prévia e expressa anuênciam por escrito, da outra, o presente Contrato ou qualquer obrigações e direitos nele previstos ou dele decorrentes.
- 8.2.** O presente Contrato obriga as Partes, bem como os seus cessionários e sucessores, a qualquer título.
- 8.3.** Nenhuma renúncia, rescisão ou quitação, referente ao presente Contrato ou seus Anexos, 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.
- 8.4.** O presente Contrato constitui o acordo integral entre as Partes com relação ao seu objeto, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas.
- 8.5.** 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.
- 8.6.** 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.
- 8.8.** Os “considerandos” mencionados neste Contrato são parte integrante deste, para todos os fins previstos neste instrumento.
- 8.9.** 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 previstos no preâmbulo deste Contrato.

- 8.10.** O **CONDOMÍNIO** declara e garante: (i) conhecer, para todos os fins e efeitos de Direito, todas as normas aplicáveis às suas atividades; (ii) que assume, de forma irrevogável e irretratável, integral e exclusivamente, todas as obrigações e responsabilidades, de qualquer natureza, causa e valor, pelos atos por eles, ou por seus funcionários, praticados; (iii) que o **CONDOMÍNIO**, para todos os fins e efeitos de Direito, assim que instituído e possuindo poderes para ratificar todas as condições constantes do presente Contrato que ora é firmado por sua incorporadora a **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, obrigando-se nos termos e segundo as condições ora previstas, sendo certo que, em razão disso, se comprometem a não procurar isentar o **CONDOMÍNIO** de qualquer obrigação ou responsabilidade em decorrência de sua suposta ausência de personalidade jurídica.
- 8.11.** 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 _____ de _____ de 2023.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

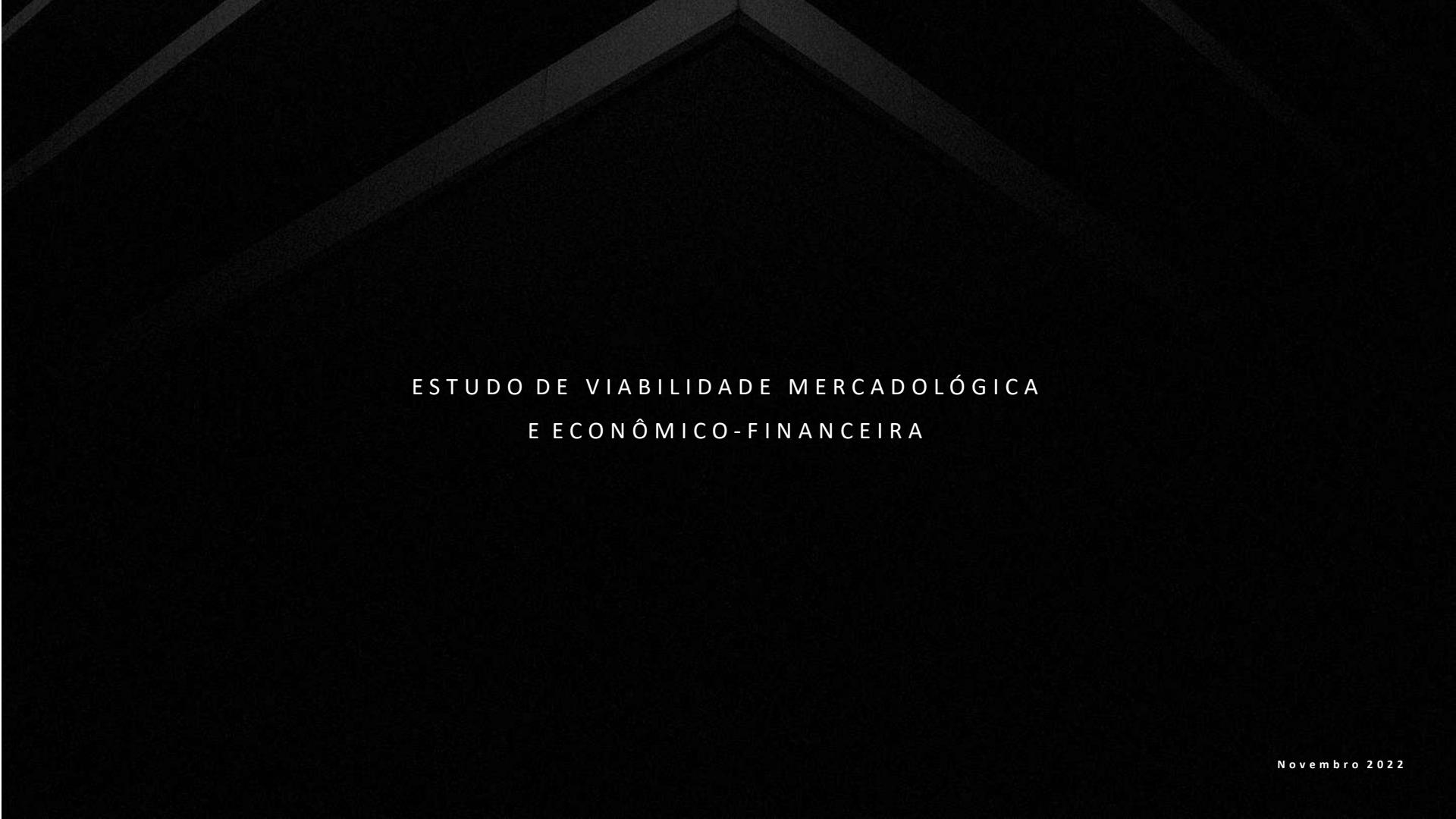
2. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:



CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT



ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA

PLANEJAMENTO DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO PARA INVESTIDORES COLETIVO EM JAÚ - SP

Cliente:
H G M 2
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

Realização:

CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING
PLANNING & DEVELOPMENT

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira desenvolvido para a empresa HGM 2 Empreendimentos Imobiliários no mês de **Novembro de 2022**, que desenvolve o projeto de um hotel localizado na Av. Deputado Zien Nassif, 470 - 1^a Zona Industrial, na cidade de Jaú (SP), o qual será ofertado ao mercado no modelo de Contrato de Investimento Coletivo (CIC) - Condo-Hotel. O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute.

A CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING, localizada na Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona - Jardim Paulista - 01405-900/ São Paulo – SP – Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado em terreno localizado na cidade de Jaú em São Paulo.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta hoteleira atual e futura da foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório. Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por hotéis do mesmo padrão do analisado.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho.

A Caio Calfat Consultoria foi contratada única e exclusivamente para analisar o mercado em questão indicando premissas e resultados estimados para o projeto em estudo e declara que não possui conflito de interesses que diminuía a independência necessária ao desempenho de suas funções. Dessa forma, reitera que não irá adquirir qualquer unidade, assim como não atuará como investidor nesse projeto.

A HGM 2 Empreendimentos Imobiliários pagou à Caio Calfat Real Estate Consulting a título de remuneração por assessoria o montante total de R\$ 23.000,00 relativo à realização desse Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira. Nos últimos 12 (doze) meses não houve qualquer outra contratação ou remuneração das empresas envolvidas nesse CIC hoteleiro.

As informações contidas neste relatório tem consentimento da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** para divulgação, desde que mencionada a fonte.

São Paulo, Novembro de 2022



Caio Sérgio Calfat Jacob



Alexandre Pereira Mota

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Caio Calfat

Diretor-geral e fundador da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 30 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras atuantes no mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 700 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por cinco mandatos consecutivos (de 2012 a 2022) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. No SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau (www.visitesaopaulo.com) é Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2021) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2021) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (www.adit.com.br), tendo sido seu fundador (2006) e membro do Conselho de Administração (2011 a 2019).

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Alexandre Mota

É graduado no curso de Tecnologia em Hotelaria do Senac São Paulo, com pós-graduação em Gestão de Meios de Hospedagem pela mesma instituição, e em Gestão Mercadológica em Turismo e Hotelaria pela ECA/USP (Escola de Comunicação e Arte da Universidade de São Paulo). Também é mestre em hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

No mercado, atuou como gerente geral de hotel e controller de grandes bandeiras internacionais e redes independentes. Trabalhou em diversas consultorias nas quais foi o responsável técnico para estudos de mercado, de viabilidade financeira e econômica em mais de 200 projetos. Além de diretor na Caio Calfat Real Estate Consulting, é professor para os cursos de pós-graduação da Universidade Anhembi Morumbi e da Fundação Instituto de Administração (FIA).

Os estudos já realizados nos últimos 03 anos (página 9) e o estudo em apresentação, obedecem à base metodológica do roteiro do **Hotels & Motels Valuations and Market Studies**, recomendado pelo **Appraisal Institute** e citado como modelo adequado pelo **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados**, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

- Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;
- Pesquisa e levantamento de dados, sociais, políticos e econômicos;
- Levantamento de hotéis concorrentes;
- Entrevistas com representantes do município e /ou estado, do trade turístico e hoteleiro;
- Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- Análise do terreno (condições de qualidade de vida e espaços ajardinados; vizinhanças e características locais de comércio, serviços e entretenimento; indicativos de crescimento da região do terreno, em relação aos vetores de desenvolvimento urbano);
- Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.

Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC
realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM

Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
Beste Western Multi Suites	2015	Beste Western Multi Suites
Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
Best Western Erezez Copacabana	2015	Best Western Erezez Copacabana
Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
Sleep Inn Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba
Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
Edifício Hotel Eko Arujá	2017	Ibis Arujá
SAO International Square	2017	Comfort Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves
Plaza Hotel & Boulevard Convention Vale Dos Vinhedos	2019	Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos
SPE Hotel Presidente Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda	2019	Condomínio Presidente Prudente Hotel
Hotel Pinheiros	2020	Ibis Pinheiros
Três Figueiras Sénior Residence	2020	Três Figueiras Sénior Residence
Rasme Abduch	2020	Days Inn Perdizes Hotel
Condomínio do Edifício Erwin Luciano Friedheim	2021	Motto By Hilton Recife

A Caio Calfat Real Estate Consulting atua no setor imobiliário desde 1996, na área de consultoria para o planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário por meio de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade financeira, bem como apoio a investidores e desenvolvedores na definição e conceituação de empreendimentos.

Atuação

- Planejamento e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos e estudos de reposicionamento para empreendimentos imobiliários
- Planejamento e desenvolvimento de imobiliário turístico - segunda residência e multipropriedades
- Moradia estudantil e sênior living
- Comunidades planejadas
- Gestão patrimonial

CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Hoteleiro



CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Imobiliário



CLIENTES E PARCEIROS

Demais parceiros



PROJETO EM ESTUDO

- Esse estudo teve como objetivo estudar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para um hotel Ibis na cidade de Jaú, em São Paulo.
- O projeto foi concebido como um hotel econômico, e deve ser operado com a marca Ibis.
- O objeto de estudo possui 146 Uhs e será ofertadas ao mercado conforme o Memorial de Incorporação exigido pela Lei de Incorporação 4591/64.
- A metodologia para o estudo mercadológico atendeu as orientações do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados - SECOVI - SP e as orientações metodológicas do Hotels & Motels Valuations and Market Studies - Appraisal Institute. A elaboração das projeções operacionais e financeiras do hotel em estudo foi realizada conforme o modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry - AH & MA.



Ibis Piracicaba



Ibis São Carlos

PROJETO EM ESTUDO

Contrato de Investimento Coletivo - CIC	
Rede	Accor Hotels
Bandeira	Ibis
Categoria	Econômico
UHs	146
Tipo de Negócio	Venda de Condo-Hotel
Previsão de Inauguração	2025

A metodologia para o estudo mercadológico atendeu as orientações do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados – SECOVI – SP e às orientações metodológicas do Hotels & Motels Valuations and Market Studies – Appraisal Institute. A elaboração das projeções operacionais e financeiras do hotel em estudo foi realizada conforme o modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry. MA.

ADMINISTRADORA

- A Accor Hotels opera no Brasil desde a década de 1970 e hoje é a empresa com maior número de hotéis e de unidades habitacionais. Os empreendimentos que ostentam as marcas Accor podem ser gerenciados, franqueados ou próprios.
- Conta com mais de 300.000 colaboradores.
- No Brasil, está presente em todos os 26 estados e no distrito federal, somando 321 hotéis no país.
- Conta com 39 marcas de hotéis em seu portfólio.



ADMINISTRADORA

A rede hoteleira foi definida pelos seguintes critérios:

- Reconhecimento de Marca: A marca Ibis pertence a rede Accor Hotels, que dentre as redes hoteleiras profissionais atuantes no país, opera a maior quantidade de hotéis. A bandeira Ibis é a principal marca da família Ibis, de categoria econômica, está presente na América, Europa, Oceania e Ásia.
- Canais de Distribuição: a Accor é uma rede mundial de origem francesa, com cerca de 5.100 hotéis e possui uma rede de marketing e vendas integrada com todas as unidades. A rede Accor possui sua própria rede B2B de reservas, além de acesso B2C via internet.
- Conhecimento do mercado no Estado de São Paulo: A marca Ibis está presente com 44 hotéis no Estado.



ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

MICRORREGIÃO DE JAÚ (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- A Microrregião de Jaú ocupa área de 687,103 km² e tem população estimada de 153.463 habitantes em 2021.
 - Jaú é a cidade polo da microrregião e ocupa o 1º lugar no ranking das cidades que mais contribuem na formação do Produto Interno Bruto, representando 39,2% do PIB total.
 - É a cidade mais populosa do eixo, responsável por estabelecer influência comercial e de infraestrutura para todas as cidades da microrregião.



MICRORREGIÃO DE JAÚ (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Microrregião Jaú							
Item	Cidade	População (2010)	População Estimada (2021)	%	PIB (2019)	%	Área em km²
1	Jaú	131.040	153.463	39,20%	R\$ 4.903.683,58	39,53%	687,103
2	Pederneiras	41.497	47.523	12,14%	R\$ 2.051.327,73	16,54%	727,48
3	Barra Bonita	35.246	36.125	9,23%	R\$ 1.139.198,54	9,18%	150,12
4	Bariri	31.593	35.844	9,16%	R\$ 1.163.955,92	9,38%	444,405
5	Dois Córregos	24.761	27.704	7,08%	R\$ 675.427,52	5,44%	633
6	Macatuba	16.259	17.263	4,41%	R\$ 643.601,00	5,19%	224,51
7	Itapuí	12.173	14.297	3,65%	R\$ 612.606,14	4,94%	140,02
8	Boracéia	4.268	4.913	1,25%	R\$ 386.123,62	3,11%	122,110
9	Igaraçu do Tietê	23.362	24.821	6,34%	R\$ 326.750,17	2,63%	97,75
10	Bocaina	10.859	12.571	3,21%	R\$ 228.468,03	1,84%	363,93
11	Mineiros do Tietê	12.038	13.023	3,33%	R\$ 175.902,86	1,42%	213,242
12	Itaju	3.246	3.937	1,01%	R\$ 97.561,57	0,79%	230,355
Total		346.342	391.484	100,00%	R\$ 12.404.606,68	100,00%	4.034,00

*População Estimada

MICRORREGIÃO DE JAÚ

- Município do estado de São Paulo, localizado na região central, a 296 km da capital. É servido por rodovias estaduais e municipais, com varias opções de estradas de acesso ao município.
- Jaú é uma das cidades pioneiras no transporte de cana de açúcar. Com solo excelente para atividades agrícolas e clima tropical favorecem a exploração das culturas de cana-de-açúcar, café, frutas e algodão.
- As principais atividades econômicas são representadas pela indústria calçadista e pela agroindústria canavieira.
- O turismo em Jaú vem crescendo graças ao popularmente conhecido Frei Galvão, pontos turísticos e a Feira Regional de Artesanato.



Cidade de Jaú

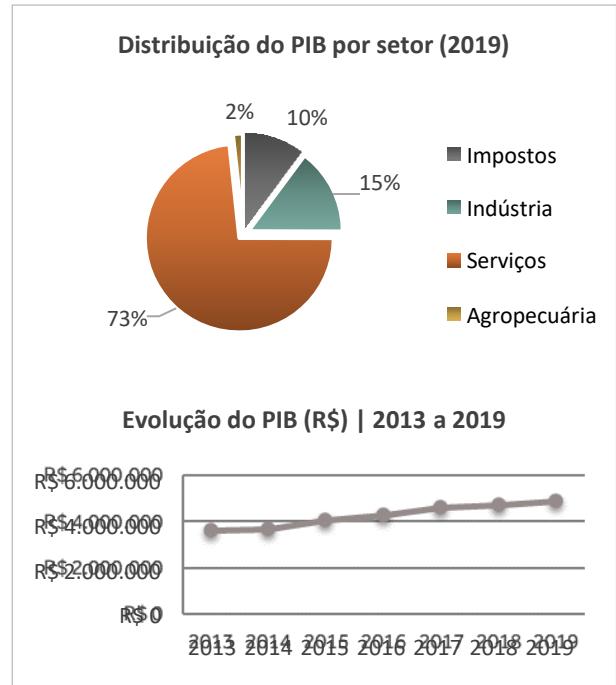
JAÚ | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Ano	PIB Valor Presente
2013	R\$ 5.060.104
2014	R\$ 4.792.152
2015	R\$ 4.776.563
2016	R\$ 4.784.140
2017	R\$ 4.959.676
2018	R\$ 4.933.843
2019	R\$ 4.903.684
TCM	-0,5%

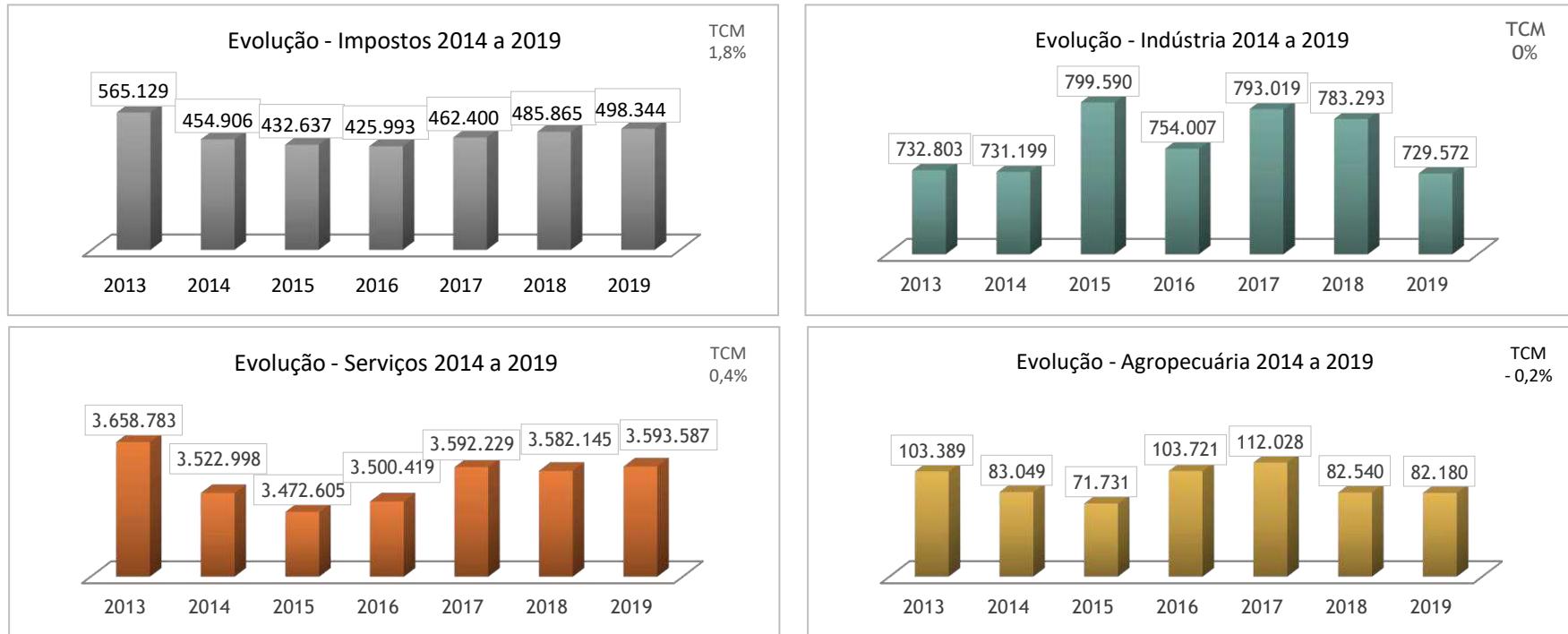
- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de **-0,5%** entre 2013 e 2019; O PIB de Jaú complementado pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2020 (**-3,3%**) e de 2021 (4,6%), segundo dados colhidos em www.ibge.gov.br, tem TCM de 0,3% (ao ano) entre 2013 e 2021.

Empresas		Pessoal Ocupado		Índice Firjan		IDH	
2020	5.889	2020	42163	2016	0,8087	2010	0,778
2015	6.149	2015	45414	2011	0,8423	2000	0,705
TCM*	-0,9%		-1,5%		-0,8%		1,0%

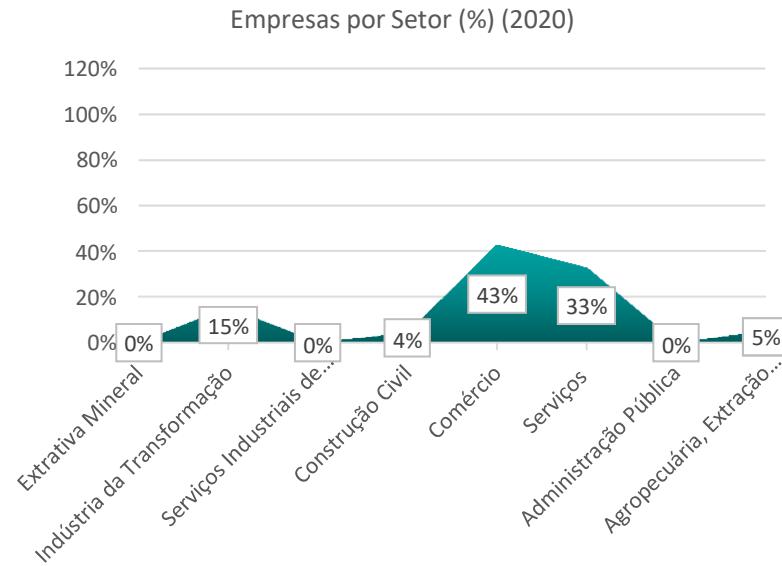
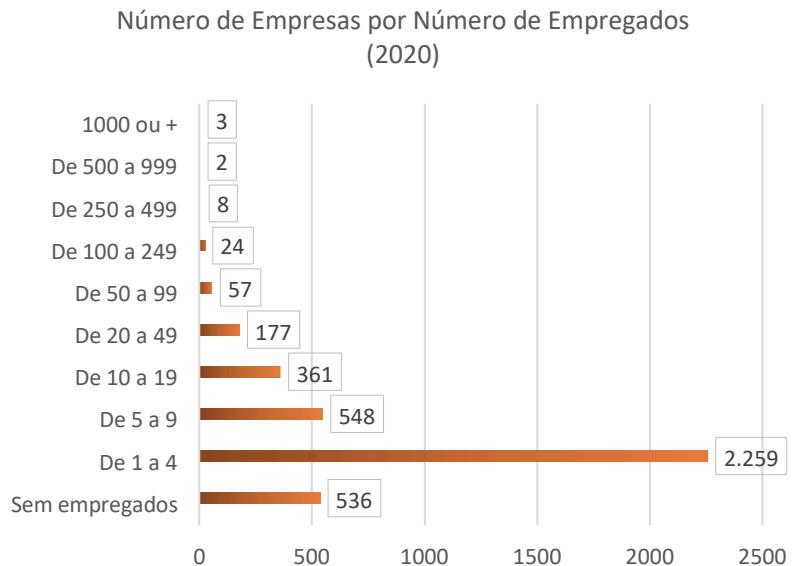
*TCM = Taxa de Crescimento Médio



JAÚ | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

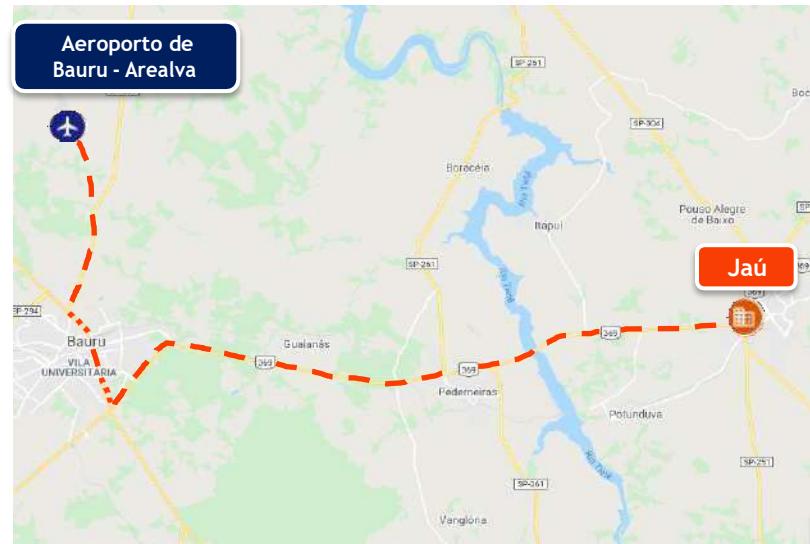


JAÚ | INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)



JAÚ | ACESSO AÉREO AEROPORTO ESTADUAL DE BAURU AREALVA

- O aeroporto mais próximo de Jaú é o Aeroporto Estadual de Bauru-Arealva (Moussa Nakhl Tobias). Foi inaugurado em Outubro de 2006 e entrou em leilão em 2021, passou por concessão em 2022 e atualmente está em operação pela Rede Voa, concessionária privada de São Paulo que administra 16 aeroportos.
- Os últimos dados disponíveis são da DAESP, do ano de 2019, registrou movimento de 137.149 passageiros e aumento de 1,7% em relação ao ano anterior (2018).
- Realiza somente voos domésticos e em média, 140 mil passageiros circulam pelo aeroporto todos os anos.
- No aeroporto operam as linhas aéreas: Azul e LATAM, com voos regulares para a Capital (Congonhas), Guarulhos, Araçatuba, Brasília, Campinas, Marília e Nordeste.
- O aeroporto está 78 km distante da cidade de Jaú.



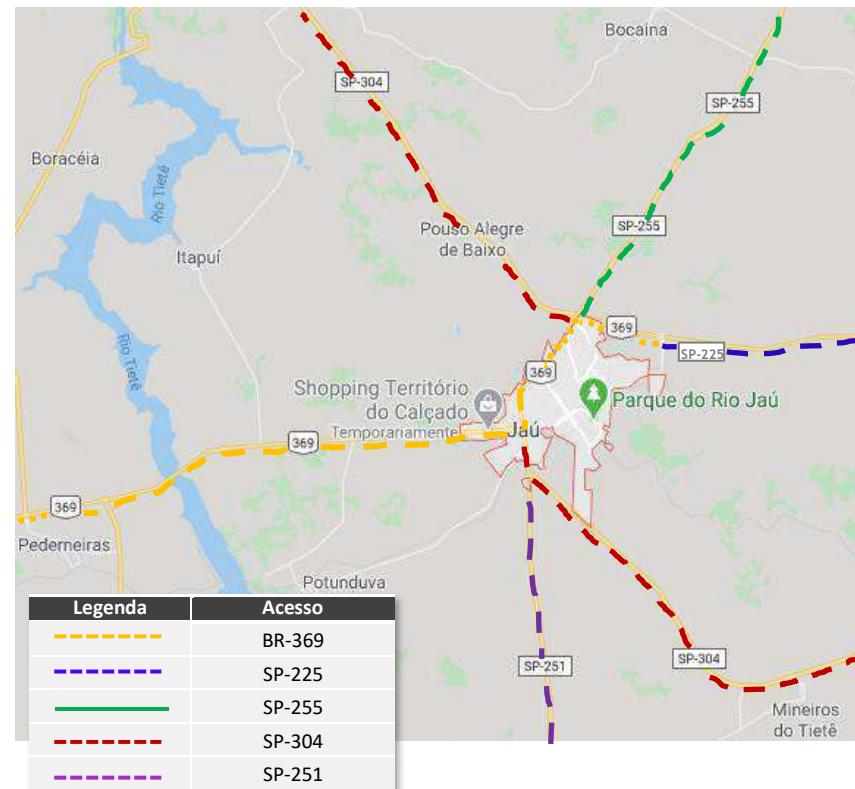
JAÚ | ACESSO HIDROVIA TIETE-PARANÁ

- Jaú está localizada na região central do Estado de São Paulo e num raio de até 250 km pode-se atingir 40 cidades, com mais de 100.000 habitantes, que são referências econômicas de suas respectivas regiões como: Campinas, Ribeirão Preto, Araraquara, Bauru, Rio Claro e São Carlos.
- O Município é banhado pelo Rio Tiete e se beneficia da Hidrovia Tiete-Paraná através do transporte intermodal hidro-ferro-rodoviário.
- A Hidrovia Tiête-Paraná influencia 110 municípios paulistas, além de outras localidades nos Estados de Mato Grosso do Sul, Goiás, Paraná e Minas Gerais. Nessa mesma hidrovia Jaú se integra ao Mercosul no Paraguai.



JAÚ | ACESSO RODOVIÁRIO

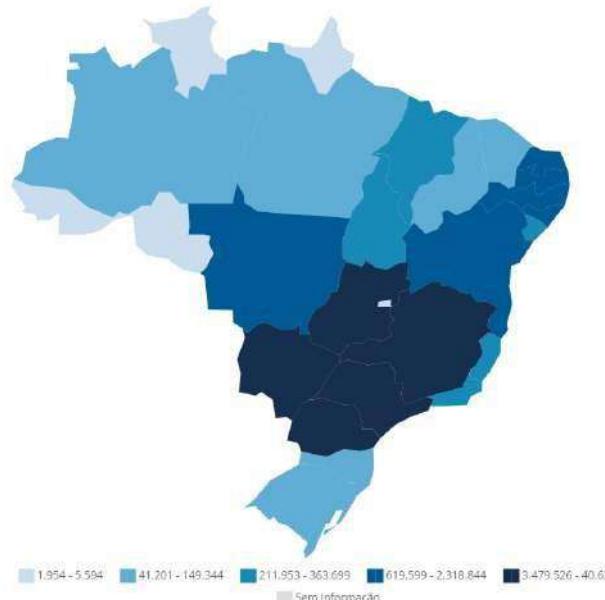
- O município é servido por rodovias estaduais e municipais. A rodovia federal BR-369 é uma importante via que tem início no município de Oliveira, em Minas Gerais, e atravessa o estado de São Paulo e parte do Paraná, além de ser uma das principais rotas de acesso para a capital São Paulo e o município de Bauru.
- A SP-225 liga Jaú até as cidades de Brotas e Itirapina.
- A rodovia estadual SP-255 dá acesso para as cidades de Bocaina e Araraquara.
- A SP-304 liga para as cidades de Bariri, Mineiros do Tietê, Dois Córregos e Santa Maria da Serra.
- A rodovia SP-251 dá acesso as cidades de Barra Bonita e São Manuel.



JAÚ | ECONOMIA

- A cidade de Jaú é um importante polo de desenvolvimento industrial e agrícola e as principais atividades econômicas da cidade são representadas pela indústria calçadista e pela agroindústria canavieira.
- ❖ Agroindústria Canavieira
- O Brasil é o maior produtor mundial de cana-de-açúcar, sendo que São Paulo responde por 54,1% da quantidade produzida na safra 2020/21, e foi responsável pela produção de 48,4% de etanol e 63,2% de açúcar. Segundo o IBGE em 2021 o Estado de São Paulo é o maior produtor de cana-de-açúcar.
- Na safra de Açúcar 2020/21 a produção brasileira representou 22% e estimava-se a produção de 186 milhões de toneladas para este ano.
- Em Jaú a canavicultura ocupa posição de destaque, alcançando a região entre as grandes produtoras de açúcar e álcool do Estado de São Paulo. Esse setor ocupa 94% da área do município e 7% da população economicamente ativa.

Mapa (BR) - Cana-de-açúcar - Valor da produção (Mil Reais)



JAÚ | ECONOMIA

❖ Indústria de Calçados

- O polo calçadista possui uma presença significativa na economia local e regional, em 2019 era composta por aproximadamente 200 empresas, a maioria de pequeno porte, que empregavam cerca de 10 mil pessoas entre empregos diretos, indiretos e terceirizados.
- Produz cerca de 14 milhões de pares por ano, que além de atender o mercado nacional ainda exporta para países como Estados Unidos, Emirados Árabes, Cuba, México, Canadá, França e toda a América do Sul. Os fabricantes de Jaú expõe seus produtos, na Francal e na Couromoda as duas maiores feiras de moda e negócios do setor em toda América Latina.

❖ Outros Destaques

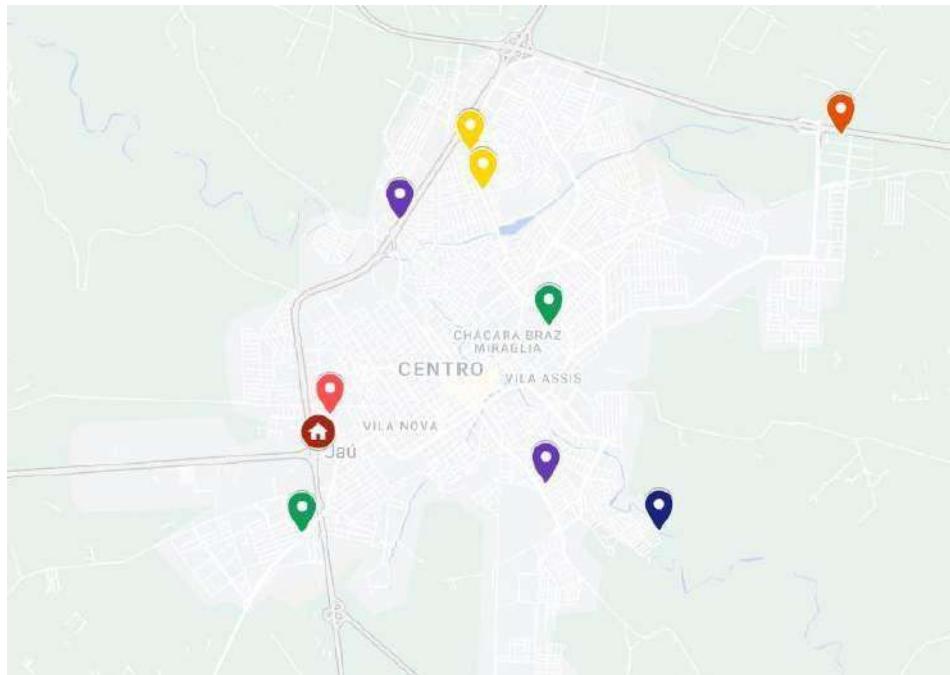
- Também merecem destaque os setores industriais têxtil, alimentício, cartonagem, de vestuário, artefatos de tecidos, químico, mobiliário e metalúrgico.



JAÚ | INDÚSTRIAS

- Na cidade existem oito distritos industriais dispostos nas áreas próximas às rodovias que cortam a cidade.
- O destaque vai para o polo industrial de calçados femininos da cidade, localizado no sexto distrito industrial, onde se concentram também os shoppings que vendem os calçados.

Legenda	
	Ind. Calçados
	Ind. Canavieira
	Ind. Alimentícia
	Ind. Metalúrgica
	Ind. Cartonagem



JAÚ | TURISMO

- A cidade de Jaú é bem conhecida pelo turismo de negócios e compras, mas também possui diversas opções de turismo histórico através dos casarões do centro histórico, cultural e religioso, com grande destaque ao Frei Galvão. Em 2017 conquistou o título de Município de Interesse Turístico (MIT) e passou a receber incentivos do governo do Estado de São Paulo para investir em infraestrutura turística para atrair mais visitantes para a cidade e impulsionar a economia.
- Na Categorização dos Municípios das Regiões Turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro, instituído pelo Ministério do Turismo, a cidade de Jaú integra a Região Turística Caminhos do Tietê e é classificada na categoria B. O "Caminhos do Tietê" é constituído dos municípios de Ibitinga, Iacanga, Arealva, Itaju, Bariri, Bocaina, Itapuí, Jaú, Dois Córregos, Mineiros do Tietê, Barra Bonita e Igaraçu do Tietê. Os segmentos mais explorados nessa região são turismos náutico, de compras, de sol e praia, religioso, de evento, ecológico e gastronômico.
- Uma pesquisa realizada pelo Senac Jaú em 2018 apurou que cerca de 1 milhão de pessoas visitam o Território do Calçado por ano. A boa localização da região e estradas de acesso são pontos positivos e a maioria dos visitantes vem da região metropolitana de São Paulo.

JAÚ | TURISMO



Shopping Território do Calçado



Igreja Matriz Nossa Senhora do Patrocínio



Casarão do Centro Histórico



Frei Galvão

JAÚ | INFRAESTRUTURA

❖ Infraestrutura Urbana

- O amplo comércio, o setor de serviços e a rede bancária de Jaú são referência regional, atendendo cerca de 10 cidades no entorno. As ruas do município são 100% pavimentadas e iluminadas. O transporte coletivo chega a todos os lugares. 100% das residências são abastecidas com água tratada e 95,7% delas têm o esgoto coletado e tratado.

❖ Educação Superior e Técnica

- A cidade conta com opções de instituições pública e privadas de cursos superiores como: Faculdade de Tecnologia - Fatec, Faculdades Integradas de Jaú, Faculdade Anhanguera e Unoeste - Faculdade de Medicina de Jaú. Para formar pessoal qualificado, a cidade dispõe de escolas técnicas de informática, edificações, mecânica, eletrotécnica, nutrição, entre outras, que movimentam diariamente estudantes das localidades mais diversas, como Bauru, Barra Bonita, Botucatu e São Carlos.

JAÚ | INFRAESTRUTURA

❖ Rede de Saúde

- A rede de saúde de Jaú é uma referência na região e compreende quatro hospitais: a Santa Casa de Jaú, responsável pela realização de serviços de alta complexidade, como hemodiálise e atendimento cardiológico; o Hospital Amaral Carvalho, referência em oncologia e tratamento da dor, se tornou em 2022 o único hospital filantrópico de atendimento SUS especializado em oncologia do País com a certificação de qualidade da Organização Nacional de Acreditação (ONA) nível 2; o Hospital Tereza Perlatti (Psiquiátrico) e o Hospital São Judas Tadeu (Geral).
- A cidade ainda conta com postos de saúde e centros médicos com várias especialidades. Possui Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU).

JAÚ | POLO CULINÁRIO CAIPIRA

- O Polo culinário caipira de Jaú está localizado em Pouso Alegre de Baixo, distrito do município de Jaú, a apenas 10km do centro da cidade, com acesso pela Rod. SP 304 – Dep. Leônidas Pacheco Ferreira, conhecida como Jaú – Bariri.
- O distrito conta com a Capela Santa Luzia e seis restaurantes que funcionam de terça-feira a sábado para almoço e jantar, e aos domingos apenas para almoço, são focados em comidas regionais, ambientes com música e eventos com música ao vivo, contam com estacionamento.
- A infraestrutura do distrito conta com muita área verde e alguns lagos artificiais.
- O Seu Zé é o restaurante mais recente do distrito, inaugurado em 2020, em sua infraestrutura conta com espaço kids e espaço externo.



Vista aérea Pouso Alegre de Baixo



Restaurante Seu Zé

JAÚ | EVENTOS

Na cidade são realizados diversos eventos e os mais tradicionais são:

- Festival de Inverno: Ocorre desde 1992 com diversas apresentações artísticas e culturais, movimentando a cidade no mês de julho. O período do festival é de 20 dias com diversos eventos culturais ao ar livre que ocorrem ao longo do dia.
- Festival de Natal: Diversas apresentações artísticas, coral que passa pelos bairros e espetáculo na janela da Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo com iluminação especial. O auge do festival é a tradicional descida do Papai Noel de tirolesa.



Festival de Inverno de Jaú



Festival de Natal de Jaú

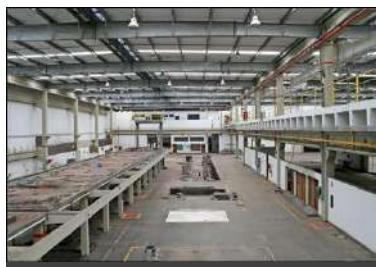
JAÚ | NOVOS PROJETOS

Polo Empresarial Jauense – 9º Distrito Industrial

- Localizado no antigo Camargo Correa na Avenida Frederico Ozanan nº 1.500 - Vila Sampaio, ao lado da Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros, a 1,7 km do terreno em estudo, o novo Polo empresarial Jauense - Nono distrito industrial.
- Segundo informações em entrevista com formadores de opiniões do município de Jaú, o Polo tem recebidos novos investimentos e é uma nova aposta para grandes marcas se instalarem na cidade. De acordo com a Secretaria de Turismo de Jaú, as empresas como Santa Lolla e Arezzo já demonstram interesse.
- O polo em sua estrutura física é composto por diversos blocos e com tamanhos variados entre 2 mil m² a 27 mil m², algumas opções com pisos de concreto ou madeira totalizam 33 blocos.



Entrada Polo Empresarial



Bloco do Polo Empresarial

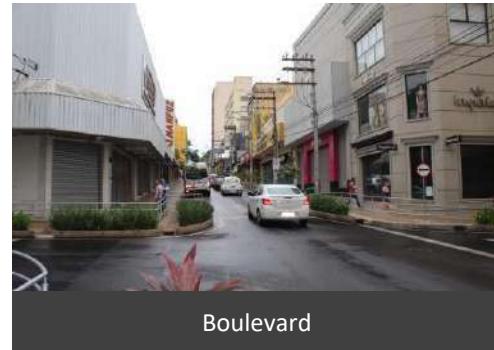


Vista Aérea Polo Empresarial

JAÚ | NOVOS PROJETOS

Boulevard

- Em dezembro de 2020 foi implantado o projeto Boulevard na Rua Major Prado, no trecho localizado entre as ruas Campos Salles e Amaral Gurgel, com previsão de entrega da segunda parte do projeto em 2023, visando a valorização turística do centro histórico do município. Foi investido 385 mil reais com recursos do governo do estado repassados por meio de convênio através do programa Município de Interesse Turístico (MIT). A prefeitura divulgou o início das obras em fevereiro de 2020.
- O Boulevard contará com mobiliário urbano e equipamentos paisagísticos em geral, com função para a circulação e permanência de pedestres. Houve o alargamento do passeio público, onde serão instalados bancos de madeira e alvenaria, lixeiras, guarda corpo metálico para maior segurança do pedestre, piso tátil, troca dos pisos do passeio público por ladrilho hidráulico, entre outras melhorias.



Boulevard



Layout do projeto Boulevard

JAÚ | NOVOS PROJETOS

Hospital e Centro Médico Unimed Regional Jaú

- A cidade passou a contar com mais uma unidade de saúde em Junho de 2021, o Hospital e Centro Médico Unimed Regional Jaú. Localizado na Avenida Totó Pacheco, às margens da Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros (SP-225), em terreno de 18.000 metros quadrados.
- O hospital tem cinco andares, 110 leitos e amplo estacionamento. Conta com unidade de terapia intensiva (UTI) com dez leitos, centro cirúrgico com oito salas, pronto-socorro (PS), setor de diagnóstico, hospital-dia e outros serviços.
- Além do Hospital, também há o Centro Médico com 36 consultórios para atendimento de diversas especialidades e área administrativa do hospital.



Hospital e Centro Médico Unimed



JAÚ | NOVOS PROJETOS

Campus da Faculdade de Medicina da Unoeste

- O novo campus da Unoeste Jaú conta com investimento de mais de R\$ 50 milhões em infraestrutura e equipamentos, com arquitetura moderna.
- Em funcionamento desde o primeiro semestre de 2021, localizado na rodovia João Ribeiro de Barros, km 186 sentido Bauru-Jaú, em área próxima ao Shopping Território do Calçado. O terreno tem 62 mil m², sendo quase 16 mil m² construído, com três pavimentos e praça de alimentação.



CONSIDERAÇÕES

- Cidade polo de sua microrregião, Jaú possui economia diversificada com destaque nos setores industrial e agrícola. A cidade é bem desenvolvida, com boa infra estrutura urbana e seu amplo comércio e serviços atende também as cidades do entorno. Possui como ponto positivo uma boa malha rodoviária com vias pavimentadas e bom estado de conservação que facilita o acesso e interliga as cidades do entorno.
- O município é referência regional em saúde com hospitais e clínicas médicas com diversas especialidades. Destacam-se como referências nacionais o Hospital Amaral Carvalho no tratamento de oncologia e tratamento da dor, a Santa Casa de Jaú no tratamento com hemodiálise e o Hospital da Unimed que conta com um centro médico com diversas especialidades.
- Há cinco anos a cidade passou a integrar o programa do governo do Estado de São Paulo - Município de Interesse Turístico (MIT) - e com isso passou a receber incentivos para desenvolver o setor turístico e aprimorar sua infra estrutura urbana e de serviços com o objetivo de atrair e atender o turista. O turismo de negócios e compras ainda são os que mais se destacam, mas a cidade observa um aumento considerável de turistas que vem a procura dos hospitais de referência. Jaú ainda conta com turismo histórico, cultural e religioso e agora com o incentivo vindo do MIT irá implantar projetos que buscam atrair mais turistas e alavancar sua economia.
- Todas essas melhorias geram um grande ganho para a cidade o que a insere num contexto importante para atrair novos investimentos.

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

MERCADO HOTELEIRO

- Os indicadores de 2022 já superaram as práticas de 2019, último ano com indicadores consolidados sem impacto da pandemia.
- Segundo entrevistas realizadas com players do mercado hoteleiro da região, o cenário positivo se deu pela retomada em investimentos nas indústrias das cidades, pela retomada no setor de saúde que, em alguns segmentos, ficou suspenso pela prioridade nos cuidados e restrições relacionados a pandemia, além das competições esportivas que ocorrem principalmente na cidade de Bauru.
- Outros pontos importantes que contribuíram para que o mercado atravessasse a pandemia com menor impacto do que outros destinos corporativos foi a expansão da Bracell, em Lençóis Paulistas, e o fato de a demanda não depender do acesso via aéreo, com forte movimentação nos eixos rodoviários.
- No comparativo entre 2021 a 2022, a estimativa é que a diáaria média cresça entre 20% e 30%, com taxa de ocupação consolidada superior a média de mercado de 2019, estimada em 57%.

OFERTA COMPETITIVA

- Para identificação da cesta competitiva, foram selecionados empreendimentos hoteleiros das categorias midscale, econômico e supereconômico de Jaú, Bauru e Pederneiras. No total foram selecionados 17 hotéis que juntos ofertam 1.307 unidades habitacionais (Uhs) ao mercado.
- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Desta forma, cada hotel da cesta competitiva foi analisado e classificado a partir dos seguintes índices de competitividade:
 1. Primária: compete 100% com o hotel em estudo e todas as Uhs são consideradas no grupo competitivo;
 2. Secundária: compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de Uhs são consideradas no grupo competitivo;
 3. Terciária: compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de Uhs são consideradas no grupo competitivo;
 4. Não competitivo: onde o produto é retirado do grupo por não oferecer Uhs que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.
- Das 1.307 Uhs que os 17 hotéis ofertam, 557 irão competir de forma efetiva com o hotel em estudo.

OFERTA COMPETITIVA

Item	Inauguração	Hotel	UH	SC	Categoria	Cidade	IC	UH Comp.
1	2014	Blue Tree Towers Bauru	134	80	3.Midscale	Bauru	25%	34
2	2018	Intercity Hotel Bauru	150	40	3.Midscale	Bauru	25%	38
3	2007	Astron Hotel Bauru	165	60	3.Midscale	Bauru	25%	41
4	2015	Comfort Hotel Bauru	96	80	3.Midscale	Bauru	25%	24
5	2020	Blue Tree Garden Bauru	128	100	3.Midscale	Bauru	25%	32
6	2013	City Hotel Bauru	123	15	4.Econômico	Bauru	50%	62
7	2018	Ibis Styles Bauru	112	120	4.Econômico	Bauru	50%	56
8	2016	Galeria Hotel	51	20	4.Econômico	Jaú	100%	51
9	2003	Vip Hotel	50	60	4.Econômico	Jaú	100%	50
10	2006	Vila Real Hotel	48	0	4.Econômico	Jaú	100%	48
11	N/I	Realce Hotel & Eventos	60	320	4.Econômico	Jaú	100%	60
12	N/I	Jahu Center Plaza	24	0	4.Econômico	Jaú	50%	12
13	1953	Hotel Jaú	70	30	5.Supereconômico	Jaú	0%	0
14	1997	Residence Hotel	15	0	5.Supereconômico	Jaú	0%	0
15	1985	Hotel Jardim	20	0	5.Supereconômico	Jaú	100%	20
16	N/I	Hotel San Paolo	19	0	4.Econômico	Pederneiras	50%	10
17	2017	Siena Hotel	42	100	4.Econômico	Pederneiras	50%	21
			1.307					557

MERCADO HOTELEIRO

- O quadro ilustra a prática de diárias cobradas pelos hotéis da cesta competitiva e o valor da diária média ponderada sem café da manhã, cotadas por amostragem em dia de semana e final de semana no mês de Outubro/22 para diárias. As informações foram obtidas por meio de pesquisa direta realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Caio Calfat Real Estate Consulting.

Oferta Total	Nº de Hotéis: 17 Nº de Uhs: 1.307 Nº de Uhs Competitivas: 557 Taxa de Ocupação Média: 57% Diária Média: R\$ 157,59
---------------------	--

Itens	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						DM (sem refeições)
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média	
1	2014	Blue Tree Towers Bauru	34	R\$ 204,82	R\$ 235,00	R\$ 239,00	R\$ 269,50	R\$ 153,94	R\$ 207,07	R\$ 175,57
2	2018	Intercity Hotel Bauru	38	R\$ 215,88	R\$ 253,98	R\$ 223,50	R\$ 274,50	R\$ 164,45	R\$ 213,16	R\$ 181,66
3	2007	Astron Hotel Bauru	41	R\$ 218,00	R\$ 190,74	R\$ 245,00	R\$ 245,00	R\$ 143,06	R\$ 194,77	R\$ 163,27
4	2015	Comfort Hotel Bauru	24	R\$ 209,25	R\$ 230,00	R\$ 243,50	R\$ 282,00	R\$ 153,74	R\$ 209,16	R\$ 177,66
5	2020	Blue Tree Garden Bauru	32	R\$ 220,32	R\$ 220,32	R\$ 241,00	R\$ 269,50	R\$ 154,22	R\$ 207,60	R\$ 176,10
6	2013	City Hotel Bauru	62	R\$ 157,00	R\$ 157,00	R\$ 215,00	R\$ 215,00	R\$ 109,90	R\$ 156,77	R\$ 129,77
7	2018	Ibis Styles Bauru	56	R\$ 214,34	R\$ 255,00	R\$ 234,50	R\$ 234,50	R\$ 164,27	R\$ 209,79	R\$ 182,79
8	2016	Galeria Hotel	51	R\$ 184,00	R\$ 184,00	R\$ 188,00	R\$ 214,00	R\$ 128,80	R\$ 170,13	R\$ 143,13
9	2003	Vip Hotel	50	R\$ 190,00	R\$ 190,00	R\$ 193,80	R\$ 228,00	R\$ 133,00	R\$ 176,57	R\$ 149,57
10	2006	Vila Real Hotel	48	R\$ 245,00	R\$ 225,00	R\$ 193,80	R\$ 245,00	R\$ 164,50	R\$ 203,93	R\$ 176,93

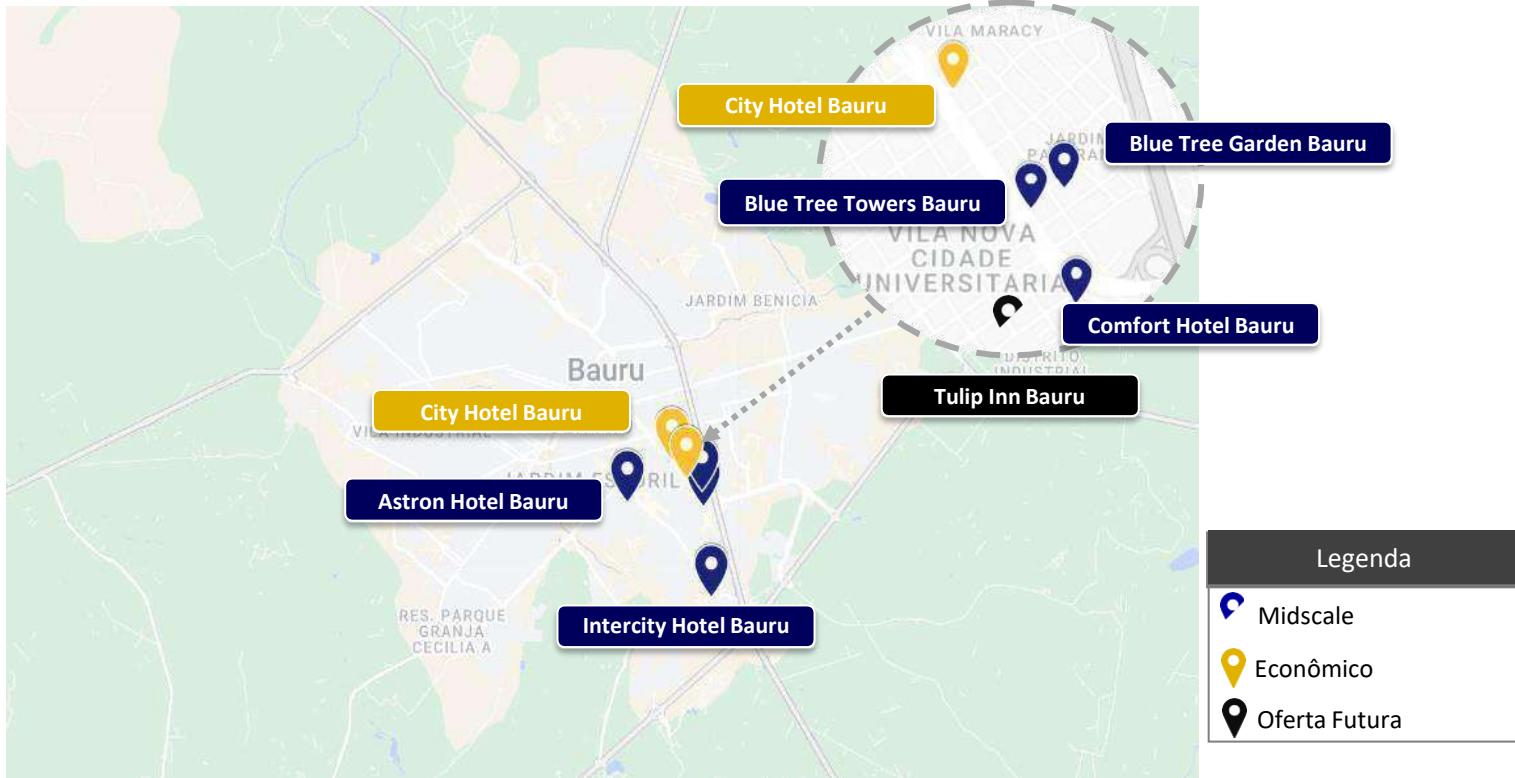
MERCADO HOTELEIRO

Itens	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						DM (sem refeições)
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média	
10	2006	Vila Real Hotel	48	R\$ 245,00	R\$ 225,00	R\$ 193,80	R\$ 245,00	R\$ 164,50	R\$ 203,93	R\$ 176,93
11	N/I	Realce Hotel & Eventos	60	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 189,00	R\$ 189,00	R\$ 126,00	R\$ 164,40	R\$ 137,40
12	N/I	Jahu Center Plaza	12	R\$ 160,00	R\$ 160,00	R\$ 189,00	R\$ 189,00	R\$ 112,00	R\$ 151,73	R\$ 124,73
13	1953	Hotel Jaú	0	R\$ 104,00	R\$ 104,00	R\$ 156,00	R\$ 156,00	R\$ 72,80	R\$ 107,47	R\$ 84,97
14	1997	Residence Hotel	0	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 185,00	R\$ 185,00	R\$ 73,50	R\$ 115,83	R\$ 93,33
15	1985	Hotel Jardim	20	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 94,50	R\$ 125,50	R\$ 103,00
16	N/I	Hotel San Paolo	10	R\$ 251,33	R\$ 222,00	R\$ 289,00	R\$ 279,50	R\$ 165,66	R\$ 225,69	R\$ 198,69
17	2017	Siena Hotel	21	R\$ 189,90	R\$ 189,90	R\$ 264,50	R\$ 264,50	R\$ 132,93	R\$ 190,80	R\$ 163,80
			557						R\$ 185,81	R\$ 157,59

MERCADO HOTELEIRO | MAPEAMENTO JAÚ



MERCADO HOTELEIRO | MAPEAMENTO BAURU



MERCADO HOTELEIRO | OFERTA E DEMANDA DE JAÚ

- **OFERTA:** É formada por hotéis de pequeno porte, até 100 Uhs e de administração familiar. A maior parte dos empreendimentos existentes na cidade tiveram sua inauguração no final dos anos 90 e inicio dos anos 2000, o último hotel inaugurado até o ano de 2022 era o Galeria Hotel, que teve sua inauguração em 2016, fruto do retrofit do shopping CIA dos calçados.
- Dentro da cesta competitiva, apenas o Realce Hotel & Eventos trabalhava com espaço de eventos, sendo um anexo ao hotel para até 320 pessoas O Hotel Vila Real foi construído em uma antiga fazenda de café, localizada em área urbana e buscou aliar características de estilo colonial e moderna. A amostra desses hotéis disponibilizam ao mercado 241 unidades habitacionais.
- **DEMANDA:** É formada por hóspedes executivos e em paralelo a esta demanda, estão hóspedes que utilizam os hospitais de referência das cidades, normalmente a estada destes hóspedes é mais pontual e está atrelada ao tipo de tratamento que será realizado. Nos meses de setembro e novembro há presença de grupos de terceira idade que utilizam a cidade como base para hospedagem e visitam cidades do entorno como Barra Bonita e Brotas.
- Nos períodos de férias a demanda corporativa é menor e há presença de hóspedes que vão ao Shopping Território dos Calçados e no final do ano é comum também a hospedagem devido a eventos sociais, principalmente formaturas. A estada média está em 1 a 2 dias com maior concentração de terça-feira a quinta-feira, centrada nos meses de fevereiro a novembro.



MERCADO HOTELEIRO | OFERTA DE BAURU

- **OFERTA:** É formada por hotéis de médio porte, até 250 Uhs e há presença de cinco bandeiras hoteleiras: Atlantica, Blue Tree, Accor, Astron e Intercity. A cesta competitiva é formada por hotéis corporativos com pequena área de lazer e espaços de eventos para até 120 pessoas.
- Até o ano de 2015 a hotelaria local contava apenas com Astron Bauru e o Arco Hotel, entre 2016 e 2018 houve a entrada dos hotéis Blue Tree Towers, Comfort Bauru e Intercity. No ano de 2019 houve a troca da bandeira de administração do Arco Hotel que passou a ostentar a bandeira Ibis Styles Bauru sendo administrado pela Atrio Hotéis. Já em 2020 o Quality Garden Hotel foi assumido pela Rede Blue Tree, passando a se chamar Blue Tree Garden Bauru.
- A amostra desses hotéis disponibilizam ao mercado 286 unidades habitacionais.

MERCADO HOTELEIRO | DEMANDA DE BAURU

- **DEMANDA:** É formada por hóspedes executivos e em paralelo, há hóspedes que pernoitam na cidade, por estar no percurso de viajantes que seguem sentido interior de São Paulo, Mato Grosso e Paraná. Os meses com maior rotatividade executiva são entre março e novembro, com a estada média de 2 a 3 dias e com maior concentração de terça-feira a quinta-feira. Nos meses de férias a cidade é movimentada por eventos esportivos, sociais e formaturas. Há demanda de hóspedes de estadas pontuais, que se hospedam na região pela referência em tratamento buco-maxilo-facial.
- É comum a hospedagem de prestadores de serviços, representantes de vendas e técnicos que atuam na implantação ou expansão de empresas/indústrias. A exemplo, entre os anos de 2020 e 2021 a Bracell, uma das maiores fabricantes de celulose especial e solúvel do mundo instalada em Lençóis Paulistas, teve sua expansão e movimentou o mercado hoteleiro da região. Pela frequente demanda, a empresa adquiriu um edifício residencial e o transformou em hotel, que hoje ostenta a bandeira Novotel (116 uhs), administrado pela Accor Hotels.
- Outra demanda identificada tem como origem o distrito industrial de Pederneiras (município vizinho de Jaú) que conta com a fábrica da Volvo. A cidade conta com 2 pequenos hotéis e a demanda gerada acaba sendo absorvida pelas redes hoteleiras da região.



MERCADO HOTELEIRO | OFERTA FUTURA

- Foram realizadas buscas junto a órgãos do ramo hoteleiro e websites, onde foram identificados novos investimentos em hotelaria que competirão com o hotel em estudo.
- Como oferta futura em Jaú, foi identificado um empreendimento que somou 78 unidades habitacionais ao mercado, inaugurado em Agosto de 2022. No estudo, o hotel foi considerado como oferta futura por ainda estar em processo de absorção no mercado, devido a recente inauguração.
- E em Bauru, foram identificados dois empreendimentos que juntos somaram 215 unidades habitacionais.

Oferta Futura Jaú	Gaben Hotel 78 Uhs Categoria: Econômico
Oferta Futura Bauru	Intercity Bauru 71 Uhs Categoria: Midscale Tulip Inn 144 Uhs Categoria: Econômico

MERCADO HOTELEIRO | OFERTA FUTURA JAÚ

- O Gaben Hotel iniciou a obra no ano de 2012 e foi inaugurado em agosto de 2022. Está localizado na Avenida Totó Pacheco, 1825 na 2^a Zona Industrial, com distância de 2 km a partir do terreno em estudo.
- O empreendimento possui 78 unidades habitacionais, com opções de metragens de 17m² a 23 m². Todos os apartamentos contam com: Wi-fi, secador de cabelo, ar condicionado, cofre, mini bar, espelho de corpo inteiro, televisão, mesa de trabalho, telefone e amenities personalizados.
- Infraestrutura: Sala de reunião para até 30 pessoas, sala de convenção para até 200 pessoas, academia, piscina aquecida, quadra de beach tennis, bar, restaurante e adega de vinhos.



MERCADO HOTELEIRO | OFERTA FUTURA BAURU

- O Hotel da bandeira Tulip Inn iniciou a obra no ano de 2017 e tem previsão de inauguração no primeiro semestre de 2023. Está localizado na Alameda Doutor Octávio Pinheiro Brisolla Qd. 20 na Vila Nova Cidade Universitária.
- O empreendimento possui 11 andares e 144 unidades habitacionais, com opções de metragens de 23m² a 26m².
- Infraestrutura: centro de convenções, restaurante panorâmico, academia, estacionamento e área de lazer.



MERCADO HOTELEIRO | OFERTA FUTURA BAURU

- O Intercity Hotel Bauru está localizado na Rua José Antônio Braga 4-50 na Vila Aviação.
- O Hotel está em operação desde 2018 e possui 221 Uhs, com metragens aproximadas de 17m². Todas as unidades estão prontas, mas atualmente atua apenas com 150 Uhs. Por problemas na obra, 71 Uhs entraram em operação apenas em 2023.
- Infraestrutura: estacionamento, academia, lavanderia, lobby bar, espaço pet friendly, restaurante, e sala de eventos.

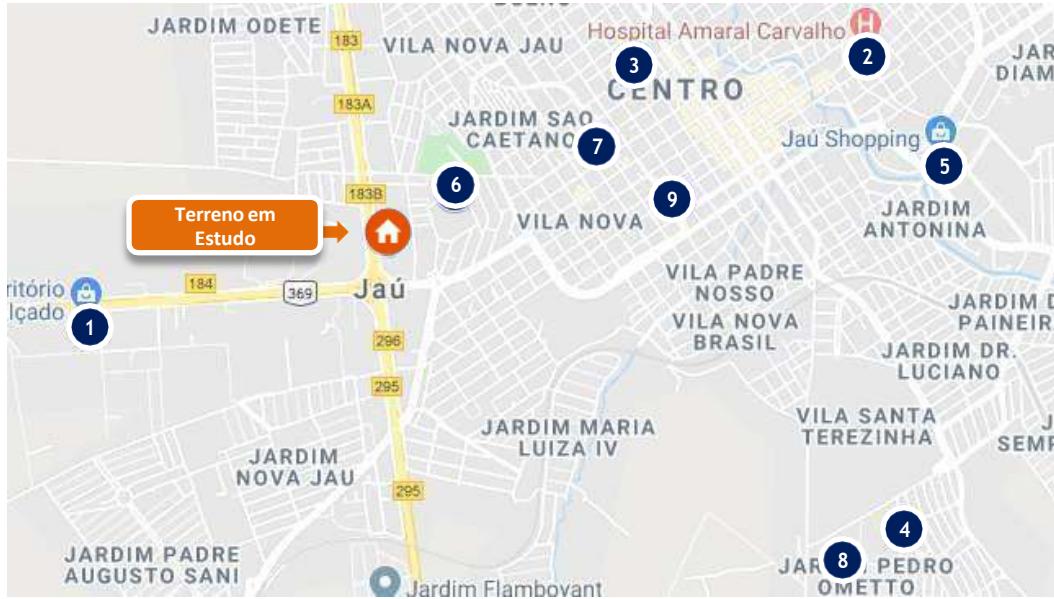


ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. ~~Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

MACROLOCALIZAÇÃO

- O terreno em estudo está localizado na Avenida Deputado Zien Nassif, 470.
- Se encontra próximo à entrada da cidade de Jaú no Km 296 da Rodovia Antonio Prado Galvão de Barros (SP-304).
- Se caracteriza pela facilidade de acesso, pois está próximo ao centro da cidade, do Shopping Território do Calçados, da Santa Casa e do Hospital Amaral Carvalho, destinos muito procurados por quem visita Jaú.
- De Bauru até o terreno são cerca de 53 km, em torno de 40 minutos de carro.
- O terreno está a 21 km de Barra Bonita, cerca de 20 minutos de carro e de Brotas são 56 km, cerca de 40 minutos de carro.



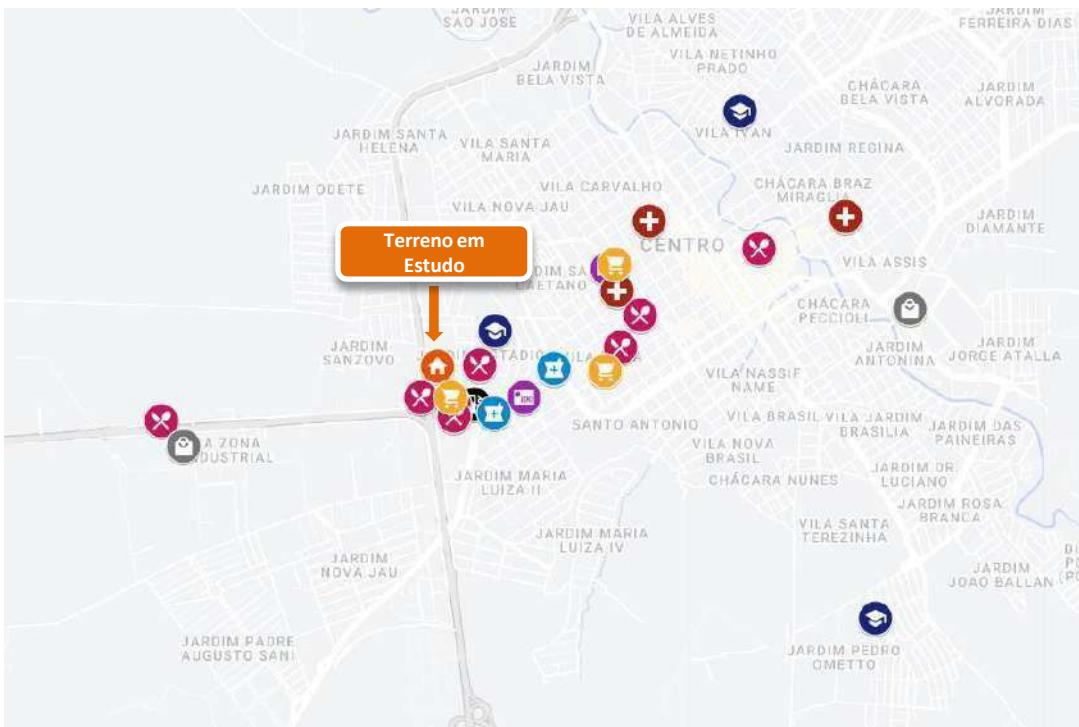
MICROLOCALIZAÇÃO

- O terreno em estudo está em uma área comercial/residencial. Na avenida onde está localizado há concessionárias de carros e tratores, indústria de cartonagem, de produtos hospitalares, além das cooperativas Coopercitrus (Cooperativa de produtores rurais) e Cooperativa Agrícola da Zona do Jaú (Cooperativa de Café).
- Se encontra próximo às Avenidas Ana Cláudina e Zezinho Magalhães, duas importantes vias da cidade que possuem restaurantes e diversas opções de comércios e serviços e que dão acesso ao centro da cidade.
- Existe uma rotatória nas proximidades do terreno facilitando o acesso para quem vai para o Shopping Território dos Calçados, Hospital e Centro Médico Unimed Regional Jaú e o novo Campus da Faculdade Unoeste.



MICROLOCALIZAÇÃO

- A avenida onde está situado o terreno não dispõe de muitas opções de serviços. A maioria dos serviços mais próximos se encontram nas Avenidas Ana Cláudina, Caetano Perlati e Zezinho Magalhães. Devido a proximidade, todas podem ser acessados de carro em menos de 10 minutos, inclusive o centro da cidade.



Fonte: Google Maps. Elaboração Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo



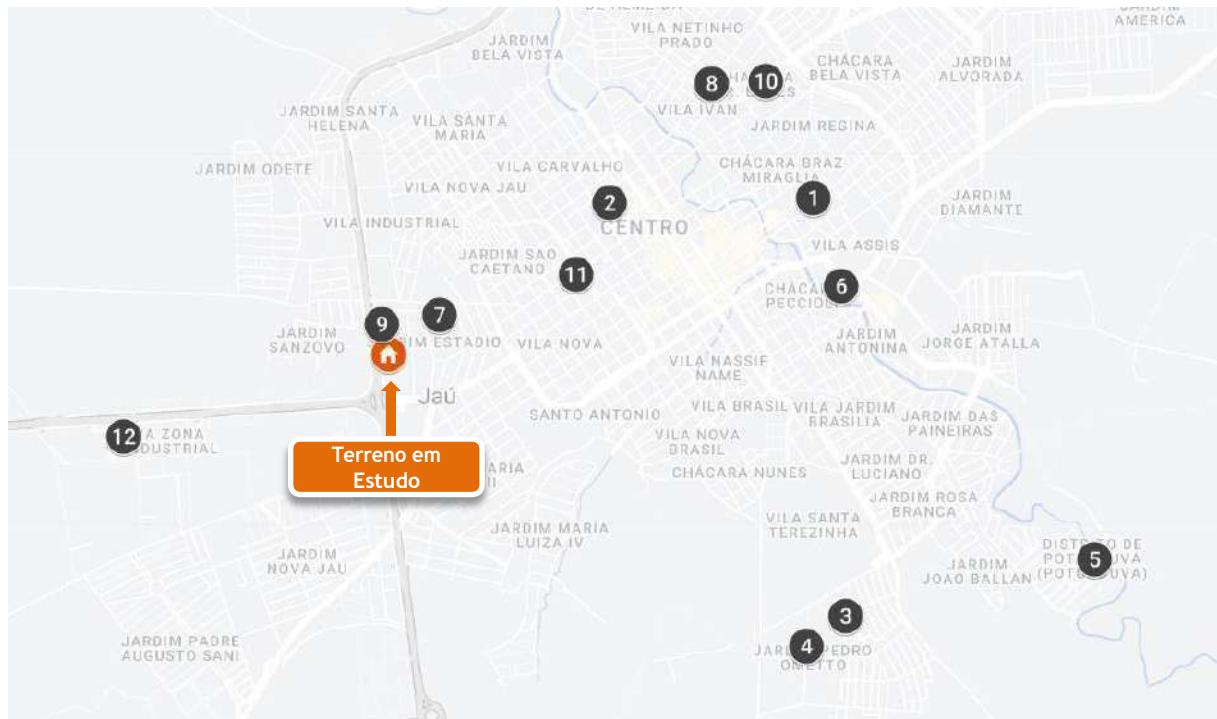
PONTOS DE INTERESSE

- O quadro ao lado ilustra os principais pontos de interesse e as distâncias a partir do terreno em estudo.
- Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps; consulta às 16hrs do dia 14/10/2022.

Item	Pontos de Interesse	Distância	Tempo
1	Shopping Território do Calçado	2,7 km	05 min
2	Hospital Amaral Carvalho	3,8 km	08 min
3	Santa Casa de Jaú	2,7 km	06 min
4	FATEC - Faculdade de Tecnologia de Jaú	5,4 km	10 min
5	Condomínio Frei Galvão	5,8 km	12 min
6	Raízen Energia S/A - Unidade Diamante	17,9 km	17 min
7	Jaú Shopping	3,9 km	08 min
8	Unoeste Faculdade de Medicina de Jaú	850 m	02 min
9	Faculdade Anhanguera	3,5 km	07 min
10	Coopercitrus	190 m	01 min
11	Museu Municipal de Jaú	4,5 km	08 min
12	Hospital São Judas Tadeu	2,4 km	05 min
13	Aeroporto Estadual de Bauru - Arealva	77,4 km	58 min
14	Bauru	53,4 km	48 min
15	Barra Bonita	23,9 km	26 min
16	Brotas	56 km	42 min
17	São Paulo	300 km	3h44 min

PONTOS DE INTERESSE

- 1 Shopping Território do Calçado
- 2 Hospital Amaral Carvalho
- 3 Santa Casa de Jaú
- 4 FATEC - Faculdade de Tecnologia de Jaú
- 5 Condomínio Frei Galvão
- 6 Raízen Energia S/A - Unidade Diamante
- 7 Jaú Shopping
- 8 Unoeste Faculdade de Medicina de Jaú
- 9 Faculdade Anhanguera
- 10 Coopercitrus
- 11 Museu Municipal de Jaú
- 12 Hospital São Judas Tadeu



CONSIDERAÇÕES

- O terreno em estudo se encontra próximo à entrada da cidade. Possui facilidade de acessos tanto para quem está em Jaú, quanto para quem se desloca para as demais regiões.
- Apesar da avenida onde o terreno esta situado não dispor de muitas opções de serviços, o seu entorno oferece diversas opções. A proximidade com o centro da cidade é outro destaque.
- O centro é bem desenvolvido, com boa estrutura comercial, de lazer e serviços e a distância do terreno para o centro é de apenas 5 minutos quando realizada de carro.
- A facilidade do acesso ao Shopping Território dos Calçados, Hospital e Centro Médico Unimed Regional Jaú e o novo campus da Faculdade de Medicina da Unoeste é outro ponto positivo que agrupa a localização do terreno.

Desta maneira consideramos como adequada a localização do empreendimento hoteleiro

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

HOTEL X MERCADO: POSICIONAMENTO

O hotel em estudo está direcionado para atender o mercado de negócios. Por se tratar de um produto novo, ele será a melhor e mais moderna opção no segmento econômico em Jaú. Atualmente, a cidade não possui hotéis administrados por redes hoteleiras reconhecidas nacional ou internacionalmente dentro do segmento econômico.

Por ter administração de uma rede hoteleira com reconhecimento nacional ou internacional, o hotel em estudo será um produto diferente dos outros da região, com boa referência da marca, e que mantém os cuidados e padrão já conhecidos dessa rede hoteleira.

As características do produto procuram atingir principalmente pessoas que procuram conforto e a segurança que um hotel de rede oferece.

Sugere-se que haja um pequeno espaço no hotel para a realização do café da manhã e pequenas refeições no estilo grab and go.

Em termos de serviços e diária média, deverá se posicionar como um hotel de categoria econômica. A oportunidade de mercado está no fato de a localização do hotel em estudo ser em uma região próxima aos principais pontos de circulação da cidade.

HOTEL X MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os seguintes dados:

PIB da Cidade de Jaú de 2014 e 2021 – sendo 2014 - 2019 os últimos dados oficiais disponibilizados pelo IBGE e complementados pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2020 e 2021 (-3,9% e 4,6%), segundo dados no do IBGE o que gerou índice de crescimento de 0,33 % a.a. no período de 2014 a 2021.

Crescimento do IDMH que pondera os indicadores de saúde, educação e economia da cidade.

A taxa de projeção obtida foi ponderada por meio de pesos aplicados pela equipe da Caio Calfat considerando a potencialidade de crescimento da cidade e os dados sócio econômicos apurados. Assim, a taxa de projeção inicial, de 0,73 % ao ano, por segurança e metodologia, foi mantida ao longo dos anos.

Taxa de Projeção de Demanda		
Item	Taxa	Peso
PIB	0,33%	4
IDMH	0,99%	6
Taxa de Projeção	0,73%	10

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2019 a 2021	0%	0,73%
2022 a 2024	0%	0,73%
2025 a 2028	0%	0,73%

HOTEL X MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

Aplicando-se as taxa de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2019, conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia para a cesta competitiva em estudo.

Projeção Demanda	
Ano	Demand
2019	315
2020	317
2021	320
2022	322
2023	324
2024	327
2025	329
2026	331
2027	334
2028	336
2029	339

Demand: Média diária de diárias vendidas

HOTEL X MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

Entradas: 2022 – 78 apartamentos – Gaben Hotel

2023 - 18 apartamentos – Intercity Hotel, do total de 71 apartamentos que estão fora do pool.

36 apartamentos – Tulip Inn Bauru, total de unidades 144

Saída: 2024 - 180 apartamentos do set competitivo levantado.

	Projeção de Oferta			
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2019	557			557
2020	557			557
2021	557			557
2022	557	78		635
2023	635	54		689
2024	689		180	509
2025	509			509
2026	509			509
2027	509			509
2028	509			509
2029	509			509

Os hotéis considerados na coluna de saídas referem-se ao reposicionamento dos mesmos em novos grupos competitivos, conforme a entrada de novos hotéis na cesta em análise. Obs.: números arredondados.

HOTEL X MERCADO: DESEMPENHO

	Oferta			Hotel X Mercado			Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick UP	Mercado	Hotel	% TO	DM
2025	509	146	655	22,29%	90%	11	329	77	52,73%	220,00
2026	509		655	22,29%	94%	12	331	81	55,77%	226,60
2027	509		655	22,29%	96%	13	334	84	57,82%	233,40
2028	509		655	22,29%	100%	14	336	89	60,91%	240,40
2029	509		655	22,29%	100%	15	339	90	61,97%	247,61

Legenda na próxima página.

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade operacional nos níveis do 5º ano de operação, adotando-se apenas um crescimento vegetativo no FC do empreendimento para os anos seguintes.

Posicionamento: Melhor opção de hospedagem na cidade de Jaú, Deve- se ressaltar que se trata de uma cidade com hotéis de administração familiar.

HOTEL X MERCADO: DESEMPENHO

Legenda:

Mercado: Disponibilidade de Uhs para venda no ano;

Hotel: acréscimo de oferta do hotel em estudo no grupo competitivo;

Total: Hotel em Estudo + Grupo Competitivo;

D. Ideal: Percentual que divide proporcionalmente a demanda entre os hotéis do grupo competitivo. O valor indicado é a proporção da demanda que cabe ao hotel em estudo; Penetração: Desempenho do hotel positivo ou negativo em relação a sua D. Ideal.

Pick up: Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Prática usual de equivalência entre 0% e 10% da oferta do hotel.

Demandado Hotel: Aplicação da D. Ideal e da taxa de penetração na demanda estimada para o grupo competitivo;

% TO: Estimativa de taxa de ocupação para o hotel em estudo.

DM: Diária Média. Projeção de valores a serem cobrados pelo hotel; não inclui café da manhã, valores correntes de novembro de 2022;

Projeção de diária média: Diária média ano 1 (2025) foi baseada na análise da cesta competitiva e o posicionamento do hotel em estudo.



ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

Conforme tabela abaixo seguem os valores do apartamento e as taxas cobradas:

Tipologia	Nº de Uhs	M ² privativo	Valor Uh	Por Unidade		Valor de Venda da Unidade	Valor de Venda por m ²
				Decoração	Pré-Operacional e Capital de Giro		
1	146	15	365.000,00	30.000,00	4.000,00	399.000,00	26.600

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

CUSTOS ADMINISTRATIVOS

-Fee de Marketing (Franquia):

2% da receita de hospedagem

Taxa Royalties (Franquia):

5% da receita bruta

-Taxa de Administração – Basic Fee (Administradora):

4% da receita bruta

-Taxa de Incentivo (Administradora):

6% do resultado líquido

Taxas administrativas informadas pelo cliente.

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- A projeção de resultados foi baseada no desempenho estimado para o hotel nos primeiros cinco anos de operação, conforme os itens de Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista). O desempenho do hotel considera a atratividade do complexo em que ele se insere, com destaque para o desempenho da área de eventos e exposições, influenciando diretamente os resultados estimados para o hotel em estudo.
- O Fluxo de caixa para as análises financeiras foram estimados em 10 anos, sendo os cinco primeiros anos conforme as projeções de resultados, que serão apresentadas, a seguir e para os demais anos foi adotado um crescimento vegetativo de 0,5% a.a. Para o fluxo de caixa, tendo como base o resultado do quinto ano de operação.
- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.
- Os valores são correntes de novembro de 2022, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.
- Os resultados operacionais estão apresentados no modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry, modelo mundial reconhecido pela indústria hoteleira e utilizado pelas principais redes hoteleiras do mundo. Separando os centros de receita (departamentos operacionais) dos centro de custo (gastos não distribuíveis).

PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- Os gastos foram estimados conforme médias de mercado e pesquisa direta na cidade, principalmente o gasto médio de folha de pagamento (cargos e salários).
- As receitas e gastos foram majorados com aumentos reais ao longo das projeções de resultados (fluxo de caixa sem inflação em preços correntes), para simular dinâmica de ambiente empresarial normal.
- Honorários e Taxas Contratuais referentes à Marca e aos Administradores foram considerados e já estão refletidos no resultado apresentado.
- Termos específicos do demonstrativo de resultado foram detalhados no Glossário.
- Os resultados podem não ser atingidos, são frutos de premissas mercadológicas e de ambiente sócio e econômico verificada no momento da pesquisa, mudanças nessas premissas alteram o resultado.

PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.
- **Centro de Receitas:** Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores (Lavanderia, Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, lavanderia, entre outros.
- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, remuneração do Asset Manager e da rede hoteleira que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.
- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel Asset Manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral - folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas - gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS e ICMS.

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

RECEITAS - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Observações:

- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.
- Os valores de diárias consideram que o empreendimento irá se posicionar no mercado conforme sua categoria.
- Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6)

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2025	2026	2027	2028	2029
Disponibilidade	53.290	53.290	53.290	53.290	53.290
Taxa de Ocupação	52,73%	55,77%	57,82%	60,91%	61,97%
Diárias Vendidas	28.100	29.718	30.810	32.458	33.021
Diária Média	220,00	226,60	233,40	240,40	247,61
Receita	6.181.994	6.734.096	7.190.970	7.802.901	8.176.514
Número de Hóspedes	42.150	44.577	46.215	48.687	49.532
RevPar	116,01	126,37	134,94	146,42	153,43

Receita de Alimentos e Bebidas (incluindo frigobar)					
	2025	2026	2027	2028	2029
Receita Total	3.266.621,80	3.592.904,81	3.796.550,58	4.075.101,78	4.222.622,42
Alimentos (70%)	2.286.635,26	2.515.033,37	2.657.585,41	2.852.571,24	2.955.835,69
Bebidas (30%)	979.986,54	1.077.871,44	1.138.965,17	1.222.530,53	1.266.786,73

Departamentos Menores					
	2025	2026	2027	2028	2029
Lavanderia	61.819,94	67.340,96	71.909,70	78.029,01	81.765,14
Outros	15.454,98	16.835,24	17.977,43	19.507,25	20.441,28
Total de Receitas	77.274,92	84.176,20	89.887,13	97.536,26	102.206,42

FOLHA DE PAGAMENTO - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

	Índice Econômico	1,01	1,025	1,04	1,05
Estimativa de Folha de Pagamento					
	Funcionários	2025	2026	2027	2028
Hospedagem	19	370.800	374.508	380.070	385.632
Alimentos e Bebidas	4	64.800	72.720	73.800	74.880
Administração e Segurança	4	140.940	158.166	160.515	162.864
Marketing e Vendas	1	32.400	36.360	36.900	37.440
Manutenção	3	72.360	81.204	82.410	83.616
Subtotal	31	681.300	722.958	733.695	744.432
+ Encargos e Benefícios	95%	647.235	686.810	697.010	707.210
Total de Folha de Pagamento		1.328.535	1.409.768	1.430.705	1.451.642
Salário Médio Ano 1		1.831			

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6).

DRE: 1/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

	2025		2026		2027		2028		2029	
Receita Bruta	9.525.891		10.411.177		11.077.408		11.975.539		12.501.343	
Receita Líquida	8.892.419		9.718.834		10.340.760		11.179.166		11.670.003	

Habitações	2025		2026		2027		2028		2029	
Receita Bruta	6.181.994	100,0%	6.734.096	100,0%	7.190.970	100,0%	7.802.901	100,0%	8.176.514	100,0%
Receita Líquida	5.770.891	93,35%	6.286.279	93,35%	6.712.771	93,35%	7.284.008	93,35%	7.632.776	93,35%
Gastos Gerais	929.140	15,0%	1.002.075	14,9%	1.064.131	14,8%	1.148.576	14,7%	1.200.854	14,7%
Folha de Pagamento	723.060	11,7%	730.291	10,8%	741.137	10,3%	751.982	9,6%	759.213	9,3%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	4.118.691	66,6%	4.553.913	67,6%	4.907.503	68,2%	5.383.450	69,0%	5.672.709	69,4%

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

Alimentos e Bebidas	2025		2026		2027		2028		2029	
Receita Bruta	3.266.622	100,0%	3.592.905	100,0%	3.796.551	100,0%	4.075.102	100,0%	4.222.622	100,0%
Receita Líquida	3.049.391	93,4%	3.353.977	93,4%	3.544.080	93,4%	3.804.108	93,4%	3.941.818	93,4%
Custos de A&B	881.988	27,0%	970.084	27,0%	1.025.069	27,0%	1.100.277	27,0%	1.140.108	27,0%
Gastos Gerais	150.298	4,6%	161.263	4,5%	168.911	4,4%	179.138	4,4%	185.529	4,4%
Folha de Pagamento	126.360	3,9%	141.804	3,9%	143.910	3,8%	146.016	3,6%	147.420	3,5%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	1.890.745	57,9%	2.080.825	57,9%	2.206.191	58,1%	2.378.676	58,4%	2.468.761	58,5%

Departamentos Menores	2025		2026		2027		2028		2029	
Receita Bruta	77.275	100,0%	84.176	100,0%	89.887	100,0%	97.536	100,0%	102.206	100,0%
Receita Líquida	72.136	93,4%	78.578	93,4%	83.910	93,4%	91.050	93,4%	95.410	93,4%
Gastos Gerais	6.025	7,8%	6.438	7,6%	6.778	7,5%	7.214	7,4%	7.478	7,3%
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	66.111	85,6%	72.140	85,7%	77.132	85,8%	83.836	86,0%	87.932	86,0%

L/P dos Centros de Receita	6.075.548	63,8%	6.706.879	64,4%	7.190.826	64,9%	7.845.962	65,5%	8.229.401	65,8%
----------------------------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------

Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6)

Rubrica do responsável pelo estudo



DRE: 2/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

Administração e Geral	2.025		2.026		2.027		2.028		2.029	
Gastos Gerais	723.140	7,6%	758.793	7,3%	785.602	7,1%	817.321	6,8%	835.521	6,7%
Folha de Pagamento	274.833	2,9%	308.424	3,0%	313.004	2,8%	317.585	2,7%	320.639	2,6%
Resultado	997.973	10,5%	1.067.217	10,3%	1.098.606	9,9%	1.134.906	9,5%	1.156.159	9,2%
Marketing e Sales										
Fee de Marketing	123.640	1,3%	134.682	1,3%	143.819	1,3%	156.058	1,3%	163.530	1,3%
Gastos Gerais	123.640	1,3%	134.682	1,3%	143.819	1,3%	156.058	1,3%	163.530	1,3%
Folha de Pagamento	63.180	0,7%	70.902	0,7%	71.955	0,6%	73.008	0,6%	73.710	0,6%
Resultado	186.820	2,0%	205.584	2,0%	215.774	1,9%	229.066	1,9%	237.240	1,9%
Manutenção e Conservação										
Gastos Gerais	219.095	2,3%	230.425	2,2%	238.945	2,2%	249.165	2,1%	255.042	2,0%
Folha de Pagamento	141.102	1,5%	158.348	1,5%	160.700	1,5%	163.051	1,4%	164.619	1,3%
Resultado	360.197	3,8%	388.773	3,7%	399.644	3,6%	412.216	3,4%	419.661	3,4%
Gastos com Água e Energia										
Total de Utilidades UHs	309.591	3,3%	338.363	3,3%	360.016	3,3%	389.205	3,3%	406.294	3,3%
Total de Utilidades Áreas Comuns	238.147	2,5%	242.910	2,3%	251.412	2,3%	262.726	2,2%	275.862	2,2%
Resultado	547.739	5,8%	581.273	5,6%	611.428	5,5%	651.931	5,4%	682.156	5,5%
Resultado Antes Fees Gerenciamento	3.982.819	41,8%	4.464.032	42,9%	4.865.373	43,9%	5.417.844	45,2%	5.734.185	45,9%

Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6)

Rubrica do responsável pelo estudo



DRE: 3/3 - PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

Royalties	857.330	9,0%	937.006	9,0%	996.967	9,0%	1.077.799	9,0%	1.125.121	9,0%
Taxa de Franquia	476.295	5,0%	520.559	5,0%	553.870	5,0%	598.777	5,0%	625.067	5,0%
Taxa de administração	381.036	4,0%	416.447	4,0%	443.096	4,0%	479.022	4,0%	500.054	4,0%
Lucro Operacional Bruto - GOP	3.125.489	32,8%	3.527.026	33,9%	3.868.407	34,9%	4.340.046	36,2%	4.609.064	36,9%
Gastos de Capital	2025		2026		2027		2028		2029	
Seguros	19.052	0,2%	19.433	0,2%	19.719	0,2%	19.909	0,2%	20.004	0,2%
Taxas da Propriedade	116.800	1,2%	116.800	1,1%	116.800	1,1%	116.800	1,0%	116.800	0,9%
Incentive Fee	173.663	1,8%	190.954	1,8%	205.173	1,9%	227.213	1,9%	237.102	1,9%
Asset Management	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Fundo de Reposição	95.259	1,0%	208.224	2,0%	312.335	2,8%	416.447	3,5%	520.559	4,2%
Resultado	404.773	4,2%	535.411	5,1%	654.027	5,9%	780.370	6,5%	894.465	7,2%
L/P Antes do IR e Depreciação	2.720.715	28,6%	2.991.615	28,7%	3.214.379	29,0%	3.559.676	29,7%	3.714.599	29,7%

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6º estima-se estabilidade nos níveis do 5º ano de operação.

Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (6)

Taxas administrativas hachuradas em amarelo



ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

CENÁRIOS DE RENTABILIDADE

Considerando os grupos de unidades habitacionais, o preço total de venda (unidade + FF&E e taxas hoteleiras) e o fluxo de caixa para o investidor (antes do IR mas retido Fundo de Reinvestimento). As unidades, embora com dimensões diferentes entre si, serão comercializadas com o mesmo preço e dividirão o resultado na mesma proporção.

Observações do Quadro Retorno ao Comprador da Unidade: 1) Fluxo de caixa do hotel antes do IR e sem inflação – preços correntes de outubro de 2022 – Rentab.: rentabilidade simples; 3) Média 10 anos: rentabilidade simples média do Ano 1 ao 10; 4) Média Ano 3 a 10: rentabilidade simples média do ano 3 ao 10; 5) FC com aplicação de CapRate: Capitalização do FC de 2034 conforme pesquisa em empreendimentos similares e definição de patamar mínimo da taxa de atratividade para a análise específica do negócio em estudo, conforme se apresenta no item Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado. 6) TIR calculada com o FC de 2034 + FC com CapRate. A estimativa de resultados operacionais foi realizada entre os anos de 2025 e 2034. A partir de 2030 foi considerado crescimento vegetativo de 0,5% ao ano do fluxo de caixa.

A Taxa Interna de Retorno - TIR foi calculada em 2 cenários. O cenário 1 reflete o pagamento da unidade hoteleira a vista; o Cenário 2 dividido em três anos. **IMPORTANTE: A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada, para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise os Cenários de TIR apresentados nesse estudo – os cenários não incluem saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.** As taxas que são apresentadas são apenas referências. Os fluxos de caixa apresentados não são promessa de resultados.

Análise de Investimento – O cálculo da TIR (Pagamento à Vista) – 1/2

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate de 6,53%;
- FC antes do IR; sem inflação. Valores estimados, não é promessa de resultado ;
- A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada, para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise os Cenários de TIR apresentados nesse estudo – os cenários não incluem saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.

Investimento	26.600	Rentab./CapRate
	-399.000	
2022 (construção)	-399.000	
2023 (construção)	0	
2024 (construção)	0	
2.025	18.635	4,7%
2.026	20.491	5,1%
2.027	22.016	5,5%
2.028	24.381	6,1%
2.029	25.442	6,4%
2.030	25.570	6,4%
2.031	25.698	6,4%
2.032	25.826	6,5%
2.033	25.955	6,5%
2.034	26.085	6,5%
Capitalização do FC c/ CapRate	406.956	
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,02%	
Rentabilidade média 2027 - 2033	6,41%	
TIR com CapRate	4,83%	
VPL	248.055	

Análise de Investimento – O cálculo da TIR (Pagamento a Prazo) – 2/2

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate de 6,53%;
- FC antes do IR; sem inflação. Valores estimados, não é promessa de resultado ;
- A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada, para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise os Cenários de TIR apresentados nesse estudo – os cenários não incluem saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.

Investimento	26.600	Rentab./CapRate
	-399.000	
2022 (construção)	-133.000	
2023 (construção)	-133.000	
2024 (construção)	-133.000	
2025	18.635	4,7%
2026	20.491	5,1%
2027	22.016	5,5%
2028	24.381	6,1%
2029	25.442	6,4%
2030	25.570	6,4%
2031	25.698	6,4%
2032	25.826	6,5%
2033	25.955	6,5%
2034	26.085	6,5%
Capitalização do FC c/ CapRate	406.956	
Rentabilidade média 2024 - 2033	6,02%	
Rentabilidade média 2027 - 2033	6,41%	
TIR com CapRate	5,37%	
VPL	248.055	

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

10. COMPARAÇÃO ENTRE A TAXA DE CAPITALIZAÇÃO PROJETADA PARA O EMPREENDIMENTO (RENDIMENTO ANUAL PREVISTO SOBRE O PREÇO DE LANÇAMENTO) E A DE EMPREENDIMENTOS SIMILARES EM OPERAÇÃO NO MERCADO



ATRATIVIDADE, RENTABILIDADE E CAPRATE PARA O SETOR

Cálculo de CapRate Mínimo:

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **6,41%**

Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **5,10%**
Projeção Banco Itaú - 2027 - Selic Sem Inflação - Ver Anexos

+

Spread Utilizado: **1,31%**

25,7% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC
Estimado pela diminuição do número de diárias vendidas em relação ao Ponto de Equilíbrio (Lucro Zero) na operação. - Ver Anexos

Atratividade do Mercado / CapRate (Pesquisa em empreendimentos comparáveis)

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
Unidade	Valor Anunciado	Distribuição Divulgada	Rentabilidade Nominal Mês	Rentabilidade Nominal Ano
Intercity Bauru	300.000	800,00	0,27%	3,25%
Ibis Jundiaí	350.000	1284,00	0,37%	4,49%
Média			0,32%	3,87%

*Em pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2019. Em 2020 e 2021 boa parte dos empreendimentos não distribuiu dividendos.

Definição de CapRate para Estudo Financeiro:

6,41%

(Maior Atratividade entre Mínima e Mercado)

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
3. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
4. Análise do posicionamento competitivo e penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia Escolhida e razões para adoção desta
8. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

Absorção de Mercado	Calcula o equilíbrio de oferta e demanda de acordo com a taxa de ocupação estipulada para tal equilíbrio. O resultado é o número de UHs que pode ser acrescido ou subtraído para se atingir a taxa de ocupação estipulada.
Área Comum	É a área que pode ser utilizada em comum por todos os hóspedes do hotel, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária. Por exemplo: lobby, áreas de lazer, corredores de circulação e escadas.
Área Privativa	Mesmo que área útil. No mercado imobiliário, é a área do imóvel da qual o proprietário tem total domínio. Em hotéis, é a unidade habitacional, à qual somente o hóspede que a alugou tem acesso. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências.
Área Útil	Mesmo que área privativa. É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura. É a área mais importante no momento da compra do imóvel, devendo ser item a ser questionado durante a transação do negócio.
B2B	Sigla que define atuação do hotel com outras empresas, não o consumidor final.
B2C	Sigla que define atuação do hotel com o consumidor final.
Basic Fee	Taxa básica de administração e incentivo a vendas, calculada sobre a Receita Bruta (receita líquida mais impostos). Normalmente esta taxa é de 5%.
Budget	Hotéis que compõem a base do mercado. São extremamente enxutos (geralmente são do tipo cama e café e as áreas comuns resumem-se à circulação somente) e ocupam-se em prestar serviços voltados às necessidades estritamente básicas do hóspede. Muitos deles apresentam configurações e serviços amadores.

Cap rate	Cap rate é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
Demanda Hoteleira	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
Departamentos menores	Em hotelaria, os grandes geradores de receita são os setores de hospedagem e alimentos e bebidas (restaurantes e banquetes). Outros setores, com menor estrutura e pessoal alocado são geralmente agrupados sob a nomenclatura Departamentos Menores.
Despesas Pré-Operacionais	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, marketing de lançamento e etc.
Diária Média	Total da receita gerada pela venda de apartamentos em um determinado período dividido pelo número de apartamentos vendidos no mesmo período. É um dos índices operacionais mais usados para avaliar a produtividade do hotel.
Estudo de Absorção	Estudo que simula o impacto da entrada de novos hotéis no mercado (oferta futura) e se há espaço para novos hotéis conforme uma taxa de ocupação definida como adequada para o mercado.
Fair Share ou Market Share	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
Faturamento	Liquidiação de uma despesa mediante apresentação das respectivas notas de débito a elas referentes. Em hotelaria, costuma-se usar o sistema de faturamento para empresas, geralmente em períodos de quinze a trinta dias depois de encerrada a hospedagem.

FF&E	Sigla em inglês que significa "Furniture, Fixtures and Equipments". A sigla faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não fazem parte da construção mas que completam o produto hoteleiro, por exemplo: cama ou o carrinho de malas.
Flat	Tipo de meio de hospedagem onde as unidades habitacionais são geralmente compostas por uma sala de estar, apartamento e uma pequena cozinha, destinados a hóspedes permanentes ou não. A administração pode ser equivalente à de um condomínio, ou mista entre condomínio e hotel. São regidos pela Lei de Condomínio: "edifícios constituídos por unidades autônomas e correspondentes áreas comuns".
Franquia	Tipo de administração também usado em hotelaria, na qual o franqueador atribui ao franqueado o direito de utilização de sua marca ou dos seus produtos ou serviços, cabendo ao franqueado a venda e o pagamento do uso da marca, denominado royalties.
Fundo de Reposição de Ativos (FRA)	Destinado à reposição dos ativos fixos imobilizados das áreas comuns do hotel (como caixilhos, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas etc.). Normalmente é calculado sobre a Receita Líquida, variando entre 3% e 7%
Gastos de Capital	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
Gastos não distribuíveis	Termos contábil e financeiro para os gastos realizados em uma empresa que não podem ser alocados diretamente em um centro de receita, pois são gastos que impactam toda a organização; por exemplo salário do gerente geral ou gastos com marketing e vendas.
Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
Gerente Geral	Funcionário encarregado do exercício da administração central de um hotel, e pela coordenação de todos os setores da casa. Tem sob sua responsabilidade gerentes setoriais e assistentes, de acordo com a filosofia da empresa.

Gross Operational Profit (GOP)	É o lucro operacional bruto, e representa um ótimo indicador de rentabilidade do investimento hoteleiro, já que leva em consideração todas as receitas do hotel (e não só a de hospedagem) e todos os custos e despesas operacionais.
HIIP	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício.
Hotel Asset Manager	Profissional contratado pelos investidores para representar seus interesses frente à gerenciadora hoteleira, sua atuação pode ocorrer de várias maneiras, porém o escopo do trabalho geralmente tem como objetivo: analisar monitorar a operação, monitorar e, se preciso, incentivar melhorias nas condições físicas do empreendimento e dos serviços da gerenciadora e orientar os investidores quanto a situação atual e futura do investimento.
IDHM	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
Incentive Fee	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
Ocupação	Em hotelaria, refere-se ao preenchimento total ou parcial das disponibilidades de hospedagem oferecidas por um estabelecimento. Índice determinado pela comparação da oferta com a ocupação das unidades habitacionais, calculado dividindo-se o total de unidades habitacionais vendidas pelo número de unidades habitacionais disponíveis.
Oferta Hoteleira	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.

Operadora Hoteleira	Empresa especializada na administração de empreendimentos hoteleiros. Pode ser proprietária de hotéis, mas, na maioria dos casos, recebe dos proprietários uma participação no faturamento do hotel (basic fee) e no resultado líquido do hotel (incentive fee) como remuneração pelos seus serviços. Contratando uma operadora hoteleira, os proprietários asseguram-se de uma administração profissional e afiliam sua propriedade a uma marca de reconhecimento nacional ou internacional, além de beneficiarem-se dos esforços de marketing e vendas realizados por essas empresas em grande escala.
Pax	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
Penetração de Mercado	Conceito Mercadológico que mede a eficiência de captação de demanda de um produto comparado aos seus concorrentes. Se maior que 1, o produto tem penetração positiva e está ganhando mercado em relação aos seus concorrentes; se menor que um, o produto está perdendo mercado em relação aos seus concorrentes.
Perpetuidade	Considera que o fluxo de caixa do período analisado estende-se infinitamente. O valor residual neste caso seria o valor presente deste fluxo de caixa perpétuo, calculado para o último ano do período de análise.
PIB	Sigla que significa Produto Interno Bruto: a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região (quer sejam países, estados ou cidades), durante um período determinado (mês, trimestre, ano, etc).
Pick-up (de demanda)	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
Pool Hoteleiro	Dentro da modalidade de flats existem unidades que podem ou não estar dentro do pool hoteleiro. Unidades dentro do pool fazem parte do inventário para venda de diárias, funcionando como hotelaria normal. Enquanto que unidades fora do pool não fazem parte da oferta hoteleira.

Receita Bruta	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
Receita de Hospedagem	Receita gerada pela venda de apartamentos em um hotel. Normalmente, equivale a mais de 50% da receita total e pode incluir a receita gerada pela venda de café-da-manhã.
Receita Líquida	Receita bruta menos os impostos.
Rede Hoteleira	Conjunto de estabelecimentos hoteleiros vinculados a uma mesma empresa operadora, que dita as regras de operação e se encarrega da administração dos estabelecimentos. Os estabelecimentos não necessariamente pertencem aos mesmos proprietários.
Rentabilidade	Conceito que mede o retorno de um investimento, geralmente expresso em percentual sendo calculado pelo resultado da operação do negócio comparado com o valor investido no negócio.
Reposicionamento de Mercado	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
RevPar	RevPAR (Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível) - significa a receita que cada UH está gerando, ela mede a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis em um determinado período.
Segmento de Demanda	Termo mercadológico que é o resultado de filtros aplicados a um determinado mercado consumidor que divide em grupos relativamente homogêneos os consumidores, orientando esforços de vendas e posicionamento de produto.

Taxa de Atratividade	Significa a taxa de rentabilidade que orienta investidores na escolha de seus investimentos. No mercado afirma-se que um investimento está adequado a determinado tipo de investidor se a taxa de atratividade (rentabilidade estimada) está atendida.
Taxa Interna de Retorno (TIR)	Taxa de desconto que iguala o valor presente das entradas de caixa ao investimento inicial de um projeto, resultando, assim, em um $VPL=0$. Sinaliza a rentabilidade máxima que um fluxo de caixa pode gerar em relação ao investimento relacionado a este fluxo de caixa.
UH ou unidade habitacional	Unidade autônoma - área privativa do apartamento que forma o hotel.

$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

Legenda:

F: Fluxo de Caixa

Números que Acompanham a letra F: Correspondem ao período do fluxo de caixa correspondente

TIR: Taxa de desconto que permite descontar os fluxos de caixa e que o resultado da soma, considerando os valores dos fluxos de caixa descontados, incluindo o valor de investimento, seja 0.

No caso do estudo atual, no FC 10 soma-se o FC capitalizado obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média da Rentabilidade Simples/CapRate do FC 1 ao 10).



	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Atividade econômica					
PIB nominal – Bilhões de reais	9.736	10.486	11.122	11.683	12.269
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.887	1.947	2.022	2.103	2.159
Crescimento real do PIB	2,5%	0,5%	2,0%	1,8%	1,8%
Taxa de desemprego - média do ano	9,4%	9,7%	10,0%	9,7%	9,4%
Taxa de desemprego - fim de período	9,1%	10,1%	9,9%	9,6%	9,3%
Inflação					
IPCA	5,5%	5,0%	3,5%	3,0%	3,0%
INPC	5,8%	4,8%	3,5%	3,0%	3,0%
IGP-M	8,1%	4,2%	3,5%	3,0%	3,0%
IPA-M (preços por atacado)	9,0%	3,9%	3,5%	3,0%	3,0%
Taxa de juros					
Selic – final do ano	13,75%	11,00%	9,75%	8,50%	8,25%
Selic – média do ano	12,63%	13,04%	10,15%	8,90%	8,27%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	7,82%	5,69%	6,04%	5,34%	5,10%
CDI - final do ano (anualizado)	13,63%	11,07%	9,64%	8,39%	8,14%
CDI - acumulado no ano	12,42%	13,04%	10,06%	8,80%	8,16%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,20%	7,10%	6,26%	5,92%	5,80%
TLP (Taxa real) – fim de período	5,51%	5,40%	5,23%	5,03%	4,99%

Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional		
Dados de Análise	Valores	Composição
Receita Total	12.501.342,79	100%
Gastos Variáveis	4.863.672,99	38,9%
Gastos Fixos	3.165.410,27	25,3%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	4.472.259,53	35,8%
Receita por Uh Vendida	378,58	
Receita no Ponto de Equilíbrio	5.181.145,55	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	13.685,66	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	25,7%	
Risco Operacional Vendas	41%	

Risco Operacional: Proporção da Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio em relação à Taxa de Ocupação do Ano 2029, o resultado é a taxa de risco envolvida na não obtenção de Lucro (Ponto de Equilíbrio = Lucro 0) em relação ao volume de vendas estimado para 2029





CAIO CALFAT

REAL ESTATE CONSULTING

PLANNING & DEVELOPMENT

Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona

Jardim Paulista - 01405-900 | São Paulo, SP - Brasil

Tel: +55 11 3034.2824 | Cel: +55 11 98644.3474

caiocalfat.com.br | info@caiocalfat.com

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

[*Qualificação completa*]

Ao assinar este termo, declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes.

Declaro que tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

Jaú,_____.

XXXX

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE

Em cumprimento à Resolução CVM n.º 86, datada de 31 de março de 2022, em seu Artigo 6º, inciso V, vem o Ofertante declarar o quanto detalhado a seguir.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Jaú, Estado de São Paulo, na Av. Deputado Zien Nassif, nº 470, CEP 17203-570, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.899.941/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), neste ato representada na forma de seu Contato Social ("Companhia"), pelo seu administrador Fernando de Gouveia Marques, inscrito no CPF/MF sob nº 219.932.368-48 vem declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Jaú, 8 de maio de 2023.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Fernando de Gouveia Marques

Cargo: Administrador

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

Em cumprimento à Resolução CVM n.º 86, datada de 31 de março de 2022, em seu Artigo 6º, inciso VI, vem a Operadora Hoteleira declarar o quanto detalhado a seguir.

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Jaú, Estado de São Paulo, na Av. Deputado Zien Nassif, nº 470, CEP 17203-570, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.900.272/0001-60, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), neste ato representada na forma de seu Contato Social ("Companhia"), pelo seu administrador Fernando de Gouveia Marques, inscrito no CPF/MF sob nº 219.932.368-48, vem declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

as informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, especificamente relacionadas ao empreendimento hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

Jaú, 8 de maio de 2023.



HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

Nome: Fernando de Gouveia Marques

Cargo: Administrador

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

MINUTA DE ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

Em cumprimento à Resolução CVM nº 86/2022, em seu Artigo 6º, inciso IX, vem os ofertantes apresentar o anúncio de início de distribuição.

INCORPORADORA/OFERTANTE: HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF: 34.899.941/0001-20 Avenida Zain Nassif, nº 470, Jaú - SP - CEP 17203-570.

OPERADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO: HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

CONSTRUTORA: HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

BANDEIRA: IBIS

EMPREENDIMENTO: HOTEL IBIS JAÚ

DESCRIPÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Número de unidades do Empreendimento	146
Unidades Objeto da Oferta Pública	146
Localização	Av. Zien Nassif, 470 1º Zona Industrial – Jaú – SP – CEP 17203-570
Cartório de Registro de Imóveis e nº de matrícula do Imóvel onde será incorporado e construído o Empreendimento	Matrículas nº 69.457 do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Jaú – SP
Prazo do Contrato de Administração	10 anos
Prazo da SCP	Indeterminado
Valor Fixo Aluguel da Unidade	R\$ 50,00
Valor Variável do Aluguel	Via distribuição de dividendos do Lucro Líquido da Operação Hoteleira.

Preço médio à vista das Unidades Condominiais com enxoval e capital de giro	R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais)
Valor total da Oferta	R\$ 58.254.000,00 (cinquenta e oito milhões e duzentos e cinquenta e quatro mil reais)

Conforme previsto na convenção de condomínio edilício, a operação do empreendimento ficará a cargo da Administradora nos termos das operações da bandeira IBIS.

A aquisição de unidade hoteleira (U.H.) dará aos proprietários a obrigatoriedade de participar de um contrato de locação e contrato de constituição de sociedade em conta de participação.

As Ofertantes Declararam que o Prospecto Resumido e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro estão à disposição dos interessados no Canal de divulgação do empreendimento – www.spehgm2.com.br.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC HOTELEIROS A SEREM DISTRIBUÍDOS

Data da concessão do registro na CVM: _____ de 2023.

Número do registro:

Início da Distribuição: _____ de 2023.

Jaú, ____ de _____ de 2023.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

MINUTA DE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

Em cumprimento à Resolução CVM nº 86/2022, em seu Artigo 6º, inciso X, vem a Ofertante apresentar o anúncio de encerramento de distribuição.

INCORPORADORA/OFERTANTE: HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF: 34.899.941/0001-20 Avenida Zain Nassif, nº 470, Jaú - SP - CEP 17203-570.

OPERADORA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO: HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

CONSTRUTORA: HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

BANDEIRA: IBIS

EMPREENDIMENTO: HOTEL IBIS JAÚ

Quantidade de CIC distribuídos: _____

Valor total contratado na oferta: R\$ _____

Data da concessão do registro na CVM: _____ de 2023.

Número do registro:

Data de encerramento da oferta: _____.

Jaú, _____.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E 1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**
COMARCA DE JAÚ - ESTADO DE SÃO PAULO

Manoel Edson Trindade
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JAÚ - SP

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.457

FICHA

01

UM TERRENO URBANO com a área de 2.432,3176 m², com frente para a **Avenida Deputado Zien Nassif**, lado par, distante 15,00 metros da divisa do prédio nº 430, da referida Avenida (Mat. 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 (Mat. 69.061); 95,84 metros do lado esquerdo, confrontando com Geraldo Tarçisio Zago (Mat. 69.456); e 25,87 metros pelos fundos, confrontando com Cartonagem Jauense Ltda (Mat. 15.163) e com os prédios nºs 245 (Mat 12.492) e 235 (Mat. 210), ambos da Rua José Galvão de Barros França. Cadastro Municipal: 06 3 15 05 0233 000.

PROPRIETÁRIOS: HILDA MAITINO IPPOLITI, RG nº 4.895.975 SSP/SP, CPF/MF nº 409.987.898-87, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, aos 06/07/1984, em Paris, França, perante o Tabelião Tedard (Tabeliões Associados de Paris), com GIUSEPPE IPPOLITI, RG nº AD-2877263 (expedida por Comune di Firenze, Itália), italiano, arquitetos, residentes e domiciliados na 89 Boulevard Beaumarchais, nº 75.003, em Paris, França; ADONIS MAITINO FILHO, RG nº 7.983.982 SSP/SP, CPF/MF nº 001.980.018-51, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA CRISTINA PEREIRA MAITINO, RG nº 10.683.378 SSP/SP, CPF/MF nº 078.054.198-76, brasileiros, engenheiros, residentes e domiciliados na Rua Comendador Luiz Pavanelli, nº 238, nesta cidade de Jaú, SP; e ADONIS MAITINO, RG nº 406.367 SSP/SP, CPF/MF nº 015.718.938-49, engenheiro e sua mulher HILDA CARLSON MAITINO, RG nº 941.294 SSP/SP, CPF/MF nº 710.944.748-00, professora-aposentada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro, nº 901, nesta cidade de Jaú, SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 69.060, de 14/06/2010.

Jaú, 11 de novembro de 2010. Eu,

(Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, digitei, confeti e assino.

R.01/ 69.457 - Jaú, 15/02/2012

Protocolo nº 147.914, de 08/02/2012.

Por escritura pública de doação de 07 de fevereiro de 2012, lavrada
- continua no verso -



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JAÚ - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

VERSO

pelo 1º Tabelião de Notas local - Livro 1062, Fl. 229 -, ADONIS MAITINO FILHO autorizado por sua mulher MARIA CRISTINA PEREIRA MAITINO, já qualificado, doou à sua irmã, ADRIANA CARLSON MAITINO, RG nº 8.233.272-1 SSP/SP, CPF nº 043.752.748-40, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada na Rua Comendador Luiz Pavanelli, nº 236, nesta cidade de Jaú, SP, gratuitamente, UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 33.333% DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, à qual foi atribuída o valor de R\$ 32.000,00.-. Eu, Eduardo Angelo Pavanato (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, digitei, conferi e assino.

Av.02/ 69.457 - Jahu, 25/10/2012

Protocolo nº 153.399, de 15/10/2012.

O condômino aqui nomeado, ADONIS MAITINO, faleceu aos 28 de janeiro de 2011, nesta cidade, e a parte ideal de 33,333% do imóvel desta matrícula, havida pela doação objeto do R.04 da matrícula nº 27.488, passou a pertencer, nos termos do parágrafo único do artigo 551 do Código Civil, à HILDA CARLSON MAITINO, RG nº 941.294 SSP/SP, CPF/MF nº 710.944.748-00, brasileira, viúva, professora, residente e domiciliada na Rua Sete de Setembro, nº 901, nesta cidade de Jahu, com quem fora casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77. Esta averbação é feita à vista de requerimento firmado em 02 de outubro de 2012, por Hilda Carlson Maitino, instruído com a certidão de óbito matrícula nº 116426.01.55.2011.4.00125.132.0042647-39, expedida pelo Oficial de Registro Civil local. Eu, Eduardo Angelo Pavanato (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, digitei, conferi e assino.

R.03/ 69.457 - Jahu, 25/10/2012

Protocolo nº 153.400, de 15/10/2012.

Por escritura pública de doação de 10 de setembro de 2012, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas local - Livro 1.072, Fl. 341 -, HILDA CARLSON MAITINO, já qualificada, doou à sua filha, HILDA MAITINO IPPOLITI, RG nº 4.895.975 SSP/SP, CPF nº 409.987.898-87, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, em Paris, França, aos 06/07/1984, com GIUSEPPE IPPOLITI, RG AD-2877263, italiano, arquitetos, residentes e domiciliados na 89 Boulevard Beaumarchais - 75003, em

- continua na ficha 02 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E 1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE JAÚ - ESTADO DE SÃO PAULO

Manoel Edson Trindade
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JAÚ - SP

MATRÍCULA

69.457

FICHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Paris, França, gratuitamente, UMA PARTE IDEAL CORRESPONDETE A 33.333%
DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, a qual foi atribuída o valor de R\$
32.000,00.

Eu, *Eduardo Ângelo Pavanato* (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi
e assino.

R.04/ 69.457 - Jahu, 25/10/2012

Protocolo nº 153.398, de 15/10/2012.

Por escritura pública de venda e compra de 24 de fevereiro de 2012,
lavrada pelo 1º Tabelião de Notas local – Livro 1.064, Fl. 73 –, apresentada em forma
de certidão, ADRIANA CARLSON MAITINO e HILDA MAITINO IPPOLITI, casada com
GIUSEPPE IPPOLITI, já qualificados, transmitiram por venda a PIPO COMÉRCIO DE
PEÇAS E ROLAMENTOS LTDA, CNPJ nº 56.761.745/0001-28, com sede na
Avenida Antônio Henrique G. Pelegrina, nº 505, nesta cidade de Jahu, SP. O IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo preço de R\$ 130.000,00.
Eu, *Eduardo Ângelo Pavanato* (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, digitei,
conferi e assino.

R.05/ 69.457 - Jahu, 02/09/2019

Protocolo nº 201.268, de 23/08/2019.

Por escritura pública de VENDA e COMPRA de 22/08/2019, lavrada
pelo 1º Tabelião de Notas local - livro 1.188, fls. 176/178 -, PIPO COMÉRCIO DE
PEÇAS E ROLAMENTOS LTDA., já qualificada, vendeu à PIPO GESTORA DE
ATIVOS LTDA-EPP, CNPJ nº 26.861.023/001-84, com sede na Rua Francisco
Glicério, nº 130, nesta cidade, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA,
pelo preço de R\$ 130.000,00.
Eu, Murilo Fernando dos Santos Peres, Auxiliar, digitei. Eu, *Eduardo Ângelo Pavanato*
(Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.
Selo Digital 1115753210A0000025478419U.

Ay.06/ 69.457 - Jahu, 27/02/2020

Protocolo nº 204.799, de 11/02/2020.

Fica excluída a partícula "EPP" da razão social da proprietária aqui

-continua no verso-



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JAÚ - SP

FICHA

2

VERSO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

nomeada, PIPO GESTORA DE ATIVOS LTDA., cujo número correto do CNPJ é 26.861.023/0001-84, por força do artigo 10, da Lei Complementar nº 155/2016, e do comprovante de situação cadastral obtido na Secretaria da Receita Federal do Brasil, respectivamente. A presente é feita à vista do requerimento constante do instrumento a que se refere o R.07 adiante. Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu, - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino. Selo digital: 1115753310A0000026403520O

R.07/ 69.457 - Jahu, 27/02/2020

Protocolo nº 204.799, de 11/02/2020.

Por instrumento particular de *promessa de permuta* de 19/09/2019, aditado por outro de 23/01/2020, firmado pelas mesmas partes, PIPO GESTORA DE ATIVOS LTDA., já qualificada, *comprometeu-se a permutar UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 94,520548% DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA* com **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ/MF nº 34.899.941/0001-20, com sede na Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1ª Zona Industrial, nesta cidade, que se *comprometeu a incorporar* e construir no imóvel objeto desta matrícula, um empreendimento exclusivamente comercial e hoteleiro, com 146 (cento e quarenta e seis) unidades autônomas, a ser denominado condomínio "**IBIS JAÚ**" e a entregar-lhes 08 (oito) unidades: 101, 202, 303, 404, 505, 606, 707 e 808, totalmente concluídas num prazo máximo de 42 (quarenta e dois) meses, dando início nas obras em até 12 (doze) meses após o registro da incorporação. Foi atribuído à promessa de permuta o valor de R\$ 130.000,00 e R\$ 16.250,00 a cada uma das unidades.

Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu, - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino. Selo digital: 1115753210A0000026403620O

R.08/ 69.457 - Jahu, 27/02/2020

Protocolo nº 204.800, de 11/02/2020.

No imóvel objeto desta matrícula, HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 34.899.941/0001-20, com sede na Avenida

-continua na ficha 3-



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E 1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE JAÚ - ESTADO DE SÃO PAULO**

Manoel Edson Trindade

OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JAHU - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.457

-FICHA-

3

CNS 11.157-5

CNS 11.157-5
Deputado Zien Nassif, 470, 1^a Zona Industrial, nesta cidade, depositou nesta serventia, todos os documentos exigidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, relativos à incorporação de um edifício de andares denominado condomínio "IBIS JAÚ", com a área de 4.691,52 m² de construção, constituído de um único bloco com 146 unidades autônomas, composto de pavimento térreo, e 8 pavimentos tipo (do 1º ao 8º pavimento ou 1º ao 8º andar), assim distribuídos: Pavimento térreo: acesso de veículos, acesso de pedestres, área de circulação, hall de entrada, lobby, recepção, acesso a escadas e elevadores, bar/restaurante, 3 sanitários (sendo 1 para PNE), maleiro, administração, arquivo morto, gerência, PABX/CPD, sala de roupas limpa e suja, depósito, depósitos de lixo seco e úmido, cozinha/área de lavagem/câmara/área de bebidas, despensa, reserva de bebidas, almoxarifado, recebimento, 2 vestiários, sanitário PNE, manutenção, refeitório, descanso, cabine de força, gerador, GLP, estacionamento de veículos com 65 vagas (áreas de uso comum), sendo 2 para PNE e 1 de carga e descarga e reservatórios inferiores; 1º Pavimento ou 1º andar: contendo 13 (treze) unidades autônomas, área de circulação, rouparia e acesso a escadas e elevadores; 2º Pavimento ao 8º pavimento ou 2º andar ao 8º andar: contendo 19 (dezenove) unidades autônomas, área de circulação, rouparia e acesso a escadas e elevadores; e Ático e cobertura: contendo casa de máquinas, área técnica, reservatórios superiores e acesso a escadas. São partes de uso comum: o terreno onde se acha construído o edifício, as fundações, a estrutura, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado e o telhado; as paredes do edifício, com exceção das internas das unidades autônomas, que não as dividam com as partes e coisas comuns; a fachada e seus ornamentos, exceto as janelas, venezianas e persianas; e ainda as situadas no pavimento térreo, tais como: acesso de veículos, acesso de pedestres, área de circulação, hall de entrada, lobby, recepção, acesso a escadas e elevadores, bar/restaurante, 3 sanitários (sendo 1 para PNE), maleiro, administração, arquivo morto, gerência, PABX/CPD, salas de roupa limpa e suja, depósito, depósitos de lixo seco e úmido, cozinha/área de lavagem/câmara/área de bebidas, despensa, reserva de bebidas, almoxarifado, recebimento, 2 vestiários, sanitário PNE, manutenção, refeitório, descanso, cabine de força, gerador, GLP, estacionamento de veículos com 65 vagas (áreas de uso comum), sendo 2 para PNE e 1 de carga e descarga e reservatórios inferiores; situadas no 1º pavimento ou 1º andar: área de circulação, rouparia e acesso a escadas e elevadores; situadas no 2º pavimento ao 8º pavimento ou 2º andar ao 8º andar: área de circulação, rouparia e acesso a escadas e elevadores, por pavimento; e situadas no ático e cobertura: casa de máquinas, área técnica, reservatórios superiores

-continua no verso-

Av. Rodolpho Magnani, 766 - Centro - Jaú/SP - CEP: 17210-100
Fone/Fax: (14) 3622-3469 - e-mail: crijau@uol.com.br

'QUALQUER ADULTERACAO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jau - SP

11157-5-AA 310789

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JAHU - SP

FICHA

3

VERSO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

e acesso a escadas. São partes de uso privativo: as 146 unidades autônomas, com a seguinte numeração: 1º pavimento ou 1º andar: 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 118 e 119; 2º Pavimento ou 2º andar: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 e 219; 3º Pavimento ou 3º andar: 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318 e 319; 4º Pavimento ou 4º andar: 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418 e 419; 5º Pavimento ou 5º andar: 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 e 519; 6º Pavimento ou 6º andar: 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618 e 619; 7º Pavimento ou 7º andar: 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718 e 719; e 8º Pavimento ou 8º andar: 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818 e 819. Cada apartamento conterá 1 quarto e 1 bwc e possuirá área real privativa de apartamento de 17.150 m², área real comum de 26.354 m², perfazendo a área total de 43.504 m²; e fração ideal do terreno de 0.6849315%, equivalente a 32.13367485 m². A incorporadora construirá na modalidade de preço global, pelo regime de empreitada, e a comercialização das unidades a preço reajustável, utilizando-se, para tanto, no preço do imóvel, correção monetária mensal durante a obra pelo INCC/FGV e, após a obra, pelo IGPM/FGV cumulado com juros de 12% ao ano, nos termos do artigo 55 da Lei nº 4.591/64; o prazo de carência é de 180 dias contados do registro da incorporação, sendo lícito desistir do empreendimento: a) se não estarem alienadas, pelos menos, 60% (sessenta por cento) das unidades; b) cassação do alvará de licença pela autoridade competente; c) embargo da obra por decisão judicial provocada por terceiros ou decisão administrativa da Prefeitura Municipal de Jaú, que paralise a mesma por tempo que torne inviável a realização do empreendimento; d) pela superveniência de fatos e circunstâncias que modifiquem de forma imprevisível a atual conjuntura político econômico do País; e d) por motivo de forma maior ou caso fortuito. O padrão da construção de acordo com a NBR 12.721 da ABNT é a CSL-8. O custo global da construção foi estimado em R\$ 8.841.285,91 e o valor venal do terreno é de R\$ 194.776,99. O presente registro é feito à vista de requerimento firmado nesta cidade, em 23/01/2020, por HGM 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, representada por seu sócio administrador, Fernando de Gouveia Marques. Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu, *Eduardo Angelo Pavanato* (Eduardo Angelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

-continua na ficha 4-



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E 1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
COMARCA DE JAÚ - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Manoel Edson Trindade
OFICIAL**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JAÚ - SP

MATRÍCULA

69.457

FICHA

4

CNS 11.157-5

Selo digital: 1115753710A0000026403820A

Av.09/ 69.457 - Jahu, 27/02/2020

Protocolo nº 204.800, de 11/02/2020.

A incorporação do condomínio "IBIS JAÚ", objeto do R.08 retro, fica submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, cuja averbação é feita à vista de requerimento de 23/01/2020, que instruiu os documentos a que se refere o R.08 retro.

Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu, - *(Assinatura)* - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino. - - - - -

Selo digital: 1115753310A0000026403920G

Av.10/ 69.457 - Jahu, 03/02/2023

Protocolo nº 227.176, de 26/01/2023.

Uma das futuras unidades a ser entregue pela incorporadora é a unidade 105, e não 101 como constou do R.07 retro, por não estar identificada no memorial de incorporação do empreendimento, esclarecendo, também, que as obras serão iniciadas em março de 2022. A presente averbação é feita à vista de instrumento particular de 2.º aditamento, datado de 18/01/2023, firmado nesta cidade pelas mesmas partes contratantes, devidamente representadas pelos seus sócios/administradores, na presença de duas testemunhas. - - - - -
Eu, Alexandre Santinelli Mendonça, Escrevente, digitei. Eu, - *(Assinatura)* - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino. - - - - -

Selo digital: 1115753310A00000339290231

CERTIDÃO		CUSTAS	
Certifico e dou fé, que a presente cópia, composta de 7 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, da matrícula 69.457, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus real além do que nela contém. Jaú, 18 de abril de 2023 <i>(Assinatura)</i>		Emolumentos	40,91
		Estatdo Sec. Fazenda	11,63
		Registro Civil	7,96
		Trib. Justiça	2,15
		Ministério Pùblico	2,81
		Imposto Municipal	1,96
		TOTAL	1,23
			68,65
PRAZO DE VALIDADE		Conferência feita por:	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto nº 93.240/86, e letra "c" do item 60 do Cap. XVI das NSCGJ Tomo II, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		<input type="checkbox"/> Alexandre Santinelli Mendonça <input type="checkbox"/> Ana Cláudia Munhoz Fazan <input type="checkbox"/> José Luiz Martins Marins <input type="checkbox"/> Moacir Antônio Júnior <input type="checkbox"/> Silviano Augusto Lima <input type="checkbox"/> André Fernando Sotto <input type="checkbox"/> Cairo William Alves <input type="checkbox"/> João André Camargo Malagoli	
ESCREVENTES			

SELO DIGITAL

1115753C30E0000027080423L

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR-Cede-impresso-eu-acesso-e-endereço-eletrônico: <https://celedigital.tjsp.jus.br>



Av. Rodolfo Magnani, 766 - Centro - Jaú/SP - CEP: 17210-100
Fone/Fax: (14) 3622-3469 - e-mail: crijau@uol.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



11157-5-310001-316000-0323

**"HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA"**

Pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, as Partes adiante designadas e qualificadas, a saber:

FERNANDO DE GOUVEIA MARQUES, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, nascido em 31/03/1981, empresário, portador do RG nº 32.259.007-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 219.932.368-48, residente e domiciliado à Rua Luciana Mara Ignácio, nº 576, Casa 41, Jardim Botânico, CEP 14021-635, Ribeirão Preto - SP e,

HGM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, CNPJ nº 30.496.146/0001-30, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 3523107993-1 em 18/05/2018, com sede à Rua Doutor Rodrigues do Lago, nº 456, Centro, CEP 18602-091, Botucatu - SP, representada pelo seu sócio proprietário, **FERNANDO DE GOUVEIA MARQUES**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, nascido em 31/03/1981, empresário, portador do RG nº 32.259.007-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 219.932.368-48, residente e domiciliado à Rua Luciana Mara Ignácio, nº 576, Casa 41, Jardim Botânico, CEP 14021-635, Ribeirão Preto - SP;

Tem entre si, justa e contratada, a constituição de uma sociedade empresária limitada, nos termos da Lei nº 10.406/02, mediante as condições e cláusulas seguintes:

DO NOME EMPRESARIAL, DA SEDE E DAS FILIAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade girará sob o nome empresarial "**HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**".

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá sede à Avenida Deputado Zien Nassif, nº 470, 1ª Zona Industrial, CEP 17204-140, Jaú - SP.

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual, desde que aprovado pelos votos correspondentes dos sócios, no mínimo, a três quartos do capital social, nos termos do artigo 1.076 da Lei nº 10.406/02.

DO OBJETO SOCIAL E DA DURAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade é uma SPE - Sociedade de Propósito Específico, tendo como objeto social exclusivo e específico de promover a execução mediante incorporação, construção e venda de um empreendimento imobiliário que será erguido no terreno localizado à Avenida Deputado Zien Nassif, nº 470, 1ª Zona Industrial, CEP 17204-140, Jaú - SP, que se dará nos termos do artigo 981 da Lei nº 10.406/02 e ou pela Lei nº 4.591/64.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade iniciará suas atividades na data do arquivamento deste ato e seu prazo de duração é indeterminada.

DO CAPITAL SOCIAL E DA CESSÃO DE TRANSFERÊNCIA DAS QUOTAS

CLÁUSULA SEXTA: A sociedade tem o capital social de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) divididos em 2.000 (duas mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, integralizadas, neste ato, em moeda corrente do País, pelos sócios, da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor
FERNANDO DE GOUVEIA MARQUES	20	R\$ 20,00
HGM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	1.980	R\$ 1.980,00
TOTAL	2.000	R\$ 2.000,00

CLÁUSULA SÉTIMA: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do(s) outro(s) sócio(s), a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, direito de preferência para a sua aquisição, se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA OITAVA: A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

DA ADMINISTRAÇÃO E DO PRÓ-LABORE

CLÁUSULA NONA: A administração da sociedade caberá ao sócio **FERNANDO DE GOUVEIA MARQUES**, isoladamente, com poderes e atribuições de administrar, representar a sociedade em juízo ou fora dele, civil e penalmente, perante as repartições públicas: Federal, Estadual, Municipal, inclusive outorga de procuração. Ficando autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em

favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

Parágrafo Primeiro: Fica facultada a nomeação de administradores não pertencentes ao quadro societário, desde que aprovado pelos sócios.

Parágrafo Segundo: No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será definido de comum acordo entre os sócios.

DO BALANÇO PATRIMONIAL, DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA DÉCIMA: Ao término de cada exercício social em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

Parágrafo Único: Os sócios poderão retirar importâncias a título de antecipação de lucro do exercício mediante apuração mensal de resultado através de balancete devidamente escriturado no diário geral.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es), quando for o caso.

DO FALECIMENTO DE SÓCIO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará sua atividade com os herdeiros ou sucessores. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, a data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo Único: O mesmo procedimento será adotado em outros casos que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

DA DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos pelo consenso dos sócios, com observância da Lei nº 10.406/02.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, lavram este instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, que serão assinadas pelos sócios.

São Paulo, 15 de Agosto de 2019.

FERNANDO DE GOUVEIA MARQUES



HGM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

FERNANDO DE GOUVEIA MARQUES

TESTEMUNHAS:

Edson Souza Oliveira

Edson de Souza Oliveira
RG: 28.671.138-2 SSP/SP

Kátia Luciane Cesaretti Pini
RG: 18.300.823-6 SSP/SP

Visto do Advogado:

José Lemuel dos Santos - OAB/SP 429372

