

CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *Contrato de Locação e Outras Avenças* (“Contrato”), as partes:

De um lado, na qualidade de **LOCADORAS**, mandantes e incorporadoras do imóvel abaixo especificado, sob o qual pretende levar a efeito uma incorporação imobiliária de unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns para a constituição de um hotel, a **HIMA PARTICIPAÇÕES S/A (“HIMA”)**, sociedade por ações com sede a cidade do Recife/PE, com endereço na Rua da Aurora nº 295, sala 502, no bairro Boa Vista, CEP 50.050-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.360.678/0001-24, neste ato representada pelo Sr. **Hilson De Brito Macêdo Filho**, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da Carteira de Identidade RG nº 1.175.680 SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 103.634.914-49, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Av. Boa Viagem nº 2.876, apto 301, no bairro Boa Viagem, a **REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI – EPP (“REVPAR”)**, empresa individual com sede na cidade do Recife/PE na Rua Ernesto de Paula Santos nº 960, sala 102, Caixa Postal 526, no bairro Boa Viagem, CEP 51.021-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.522.525/0001-02, neste ato representada pelo Sr. **Danilo Constantino Maris Canuto Dos Anjos**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 6.893.549 SDS/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 050.642.624-69, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Rua Aviador Severiano Lins nº 466, apto 605, no bairro Boa Viagem, CEP 51.111-050 e a **PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA – EPP (“PEDRA DO REINO”)**, empresa individual com sede na cidade do Recife/PE na Rua Bruno Veloso nº 333, sala A-2, no bairro Boa Viagem, CEP 51.021-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/00001-81, neste ato representada por **Felipe Haeckel D’ávila Almeida Gomes**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.608.120 SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 032.560.394-48, residente e domiciliado na Cidade de Recife, Estado do Pernambuco, na Rua dos Navegantes nº 2409, apto 101, no bairro Boa Viagem, CEP: 51.021-010, doravante designadas, em conjunto, **LOCADORAS**;

De outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira, a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, 7.815 – Torre 2 – 9º, 10º e 11º (parte) andares, Bairro Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designada **“HAB”**.



FH

Ainda, como anuente e mandatária das **LOCADORAS** e futuros adquirentes das unidades autônomas hoteleiras acima mencionadas, a **JONES LANG LASALLE HOTELS S/A.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjuntos 97-98, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.014.847/0001-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu representante legal, o **Sr. Ricardo Mader Rodrigues**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 10.105.845-7 e inscrito no CPF/MF sob nº 057.013.708-01 domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no endereço antes mencionado, doravante designada “**ANUENTE**”;

Considerando que:

- I - as **LOCADORAS** estão planejando, projetando, incorporarão e construirão um empreendimento hoteleiro, sob a forma de Condomínio Edifício e nos moldes da marca **IBIS BUDGET**, no imóvel situado na cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, na Av. Beira-Mar, S/N, Piedade, o qual compreenderá um prédio com 220 (duzentos e vinte) apartamentos e demais áreas comuns, todos destinados à operação hoteleira, doravante designado, simplesmente, “**Empreendimento**”;
- II - as **LOCADORAS** constituíram Consórcio, denominado *Consórcio Hotel Beira Mar Piedade* (“**Consórcio**”), nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei Federal nº 6.404/76, especificamente para o planejamento, a implantação e a construção do **Empreendimento**, por meio de incorporação imobiliária estabelecida na Lei Federal nº 4.591/64, e suas alterações posteriores (“**Consórcio**”);
- III - nos termos do Artigo 4º do Estatuto de Constituição do **Consórcio**, a consorciada a **HIMA** foi nomeada como a líder deste **Consórcio** e como responsável pela legalização e gerenciamento administrativo/financeiro das futuras unidades hoteleiras;
- IV - cada uma das **CONTRATANTES**, na qualidade de consorciada, se responsabilizará pela comercialização de suas respectivas futuras unidades hoteleiras;



- V - nos termos do Artigo 9º do Estatuto de Constituição do **Consórcio**, fica nomeado o Sr. **Hilson De Brito Macêdo Filho**, representante legal da consorciada **HIMA**, para o exercício da administração do **Consórcio** em conjunto com um dos dois representantes legais das demais consorciadas, acima qualificados;
- VI - as **LOCADORAS** são solidariamente responsáveis pelo fiel cumprimento de todos os deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato para que o **Empreendimento** seja devidamente executado e concluído pelas **LOCADORAS**;
- VII - a **HAB** é sociedade integrante de um sistema hoteleiro liderado pela ACCOR S.A., empresa francesa pertencente ao mesmo grupo econômico da **HAB**, sistema hoteleiro esse que compreende, dentre outras, as marcas hoteleiras **SOFITEL**, **PULLMAN**, **NOVOTEL**, **ADAGIO**, **MERCURE**, **IBIS**, **IBIS STYLES** e **IBIS BUDGET**;
- VIII - a ACCOR S.A. presta à **HAB** informações sobre os mais recentes métodos de desenvolvimento de operação hoteleira e, em particular, no aprimoramento e atualização da rede **IBIS BUDGET**;
- IX - as **LOCADORAS** são as legítimas possuidoras e proprietárias das unidades autônomas hoteleiras, e respectivas áreas comuns, que compõem o **Empreendimento**;
- X - o **Empreendimento** contará com prestação de serviços de hotelaria e será incorporado e construído pelas **LOCADORAS**, por si ou por terceiros que vier a designar, de acordo com os padrões da rede **IBIS BUDGET**, e será implantado na Av. Beira Mar, s/n, Bairro Piedade, na cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, no terreno matriculado sob o nº 69.691, do 1º Serviço Notarial - Jaboatão dos Guararapes (PE);
- X - as **LOCADORAS** desejam associar o **Empreendimento** à rede **IBIS BUDGET**, entregando em locação à **HAB**;
- XI- por força das condições acima mencionadas, a **HAB** receberá o **Empreendimento** em locação das **LOCADORAS**, para operar sua atividade hoteleira, sob a marca **IBIS BUDGET**.



Têm as partes, entre si, justo e acordado, o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA DEFINIÇÕES

1. No corpo deste Contrato, e para sua fiel interpretação, as seguintes palavras e expressões devem ser entendidas com o significado a seguir:
 - 1.1. **LOCADORAS** - HIMA PARTICIPAÇÕES S/A, REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI – EPP e PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA – EPP, proprietárias das unidades autônomas e demais áreas comuns do **Empreendimento**, devidamente qualificadas no cabeçalho deste Contrato, e seus sucessores a qualquer título.
 - 1.2. **HAB** – a empresa Hotelaria Accor Brasil S.A., locatária do **Empreendimento** e operadora hoteleira, devidamente qualificada no cabeçalho deste Contrato.
 - 1.3. **PARTES** - as **LOCADORAS** e a **HAB**.
 - 1.4. **ANUENTE** – a empresa Jones Lang Lasalle Hotels S/A., empresa de gestão de patrimônio hoteleiro e mandatária das **LOCADORAS**, devidamente qualificada no cabeçalho deste contrato.
 - 1.5. **EMPREENDIMENTO** – é o estabelecimento de propriedade das **LOCADORAS** que será incorporado e construído por elas no terreno matriculado sob o nº 69.691, do 1º Serviço Notarial – Jaboatão dos Guararapes (PE), na Av. Beira Mar, Bairro Piedade, na cidade de Jaboatão dos Guararapes (PE), o qual, em conjunto com suas **Instalações Técnicas**, seus **Equipamentos Operacionais** e seus **Materiais Operacionais**, se destinará à atividade hoteleira. Não está contemplado no objeto deste Contrato o espaço situado no térreo do **Empreendimento** com destinação comercial, desde que (i) devidamente aprovada referida exclusão nos projetos técnicos que serão submetidos à análise e validação da **HAB** de acordo com os padrões da marca **IBIS BUDGET**, e (ii)



observadas as demais condicionantes para utilização desses espaços pelas **LOCADORAS** previstas neste Contrato.

- 1.6. **INSTALAÇÕES TÉCNICAS** - conjunto de bens e ativos necessários à operação do **Empreendimento**, conforme definido no Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, o qual é parte integrante do Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET**, anexo a este instrumento.
- 1.7. **EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS** - conjunto de equipamentos necessários à operação do **Empreendimento**, conforme definido no Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, o qual é parte integrante do Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET**, anexo a este instrumento.
- 1.8. **MATERIAIS OPERACIONAIS** - conjunto de materiais necessários à operação do **Empreendimento**, conforme definido no Memorial de Responsabilidades e Fornecimento, o qual é parte integrante do Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET**, anexo a este instrumento.
- 1.9. **ESTOQUES OPERACIONAIS** - os bens consumíveis, necessários à operação do **Empreendimento** tais como, por exemplo: alimentos, bebidas, material de escritório e materiais de limpeza e higiene, inclusive aqueles ofertados aos hóspedes, produtos promocionais e suprimentos.
- 1.10. **DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS** – são as despesas a seguir descritas: salários e encargos correspondentes a todo o pessoal contratado antes da **Fase Operacional**, gastos diretos de publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos e a remuneração dos treinadores externos, gastos de viagens e alojamentos dos especialistas da **HAB** e do pessoal contratado antes da **Fase Operacional**, capital de giro inicial (**Estoques Operacionais** iniciais e fundo de caixa) e **Honorários Pré-Operacionais**.
- 1.11. **ALUGUEL** - o valor estabelecido na Cláusula Sexta deste Contrato como preço a ser pago às **LOCADORAS** pela locação temporária do **Empreendimento** à **HAB**.
- 1.12. **ENCARGOS** - todas as obrigações de pagamento a terceiros que sejam de responsabilidade das **Partes**.



- 1.13. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO** - os valores previstos neste Contrato serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada, *pro rata temporis*, no **Período de Atualização**, ou na falta daquele índice, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta desse, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, apurado do mesmo modo previsto. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.
- 1.13.1. PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO** - é o período mais curto admitido em lei, em que se operará a **Atualização do Valor de Pagamento**, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao que for apurado o valor a pagar e como índice-reajuste o do mês anterior ao efetivo pagamento.
- 1.14. FASE PRÉ-OPERACIONAL** - é o período no qual a **HAB** executará a montagem hoteleira do **Empreendimento** e os serviços necessários para o início de sua operação. Esta fase terá a duração de até 180 (cento e oitenta) dias, iniciando-se na data de assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento**.
- 1.15. FASE OPERACIONAL** - período que terá início com a abertura do **Empreendimento** ao público, quando começa a exploração hoteleira, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento**.
- 1.16. RECEITA BRUTA DE HOSPEDAGEM** - são as receitas provenientes da venda de hospedagens, ou seja, da venda das unidades habitacionais aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
- 1.17. RECEITA LÍQUIDA DE HOSPEDAGEM** - é a **Receita Bruta de Hospedagem** deduzidos os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ISSQN (Imposto Sobre



Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social) e PIS (Programa de Integração Social) ou outros que venham a ser criados.

- 1.18. RECEITA BRUTA DE DIVERSOS** – é o somatório das receitas relativas a receitas financeiras, vagas de garagem, alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais eventualmente existentes no interior do **Empreendimento**, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço e de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro, que vier a ser realizado e que é de responsabilidade da **HAB**.
- 1.19. RECEITA LÍQUIDA DE DIVERSOS** – é a **Receita Bruta de Diversos** deduzidos os tributos incidentes sobre ela, quais sejam: ICMS (Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social) e PIS (Programa de Integração Social) ou outros que venham a ser criados.
- 1.20. RECEITA OPERACIONAL BRUTA** - é a **Receita Bruta de Hospedagem** somada à **Receita Bruta de Diversos**.
- 1.21. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA** – é a **Receita Líquida de Hospedagem** somada à **Receita Líquida de Diversos**.
- 1.22. DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO** - são as descritas a seguir, exemplificativamente, que serão consideradas a partir do primeiro dia da **Fase Operacional**:
- a) custos das mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
 - b) salários, gratificações e remuneração de todo pessoal do **Empreendimento**, bem como encargos sociais, taxas e seguros, e todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;



- c) gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e demais gastos dessa natureza;
- d) custo das pequenas reparações e manutenções de rotina do **Empreendimento**;
- e) prêmios de seguro;
- f) despesas de publicidade e promoções, feitas diretamente para o **Empreendimento**;
- g) todos os tributos e tarifas que não estejam definidos nesta Cláusula, com exceção do Imposto de Renda (IR);
- h) provisões para litígios incorridos na operação;
- i) gastos de reposição do **Material Operacional**, conforme Cláusula Catorze;
- j) **Provisão de Crédito com Liquidez Duvidosa - PCLD**;
- k) **Taxa de Marketing e Vendas Corporativas**;
- l) **Remuneração pela utilização da Marca IBIS BUDGET**;
- m) **Serviço de Distribuição e Reservas**;
- n) despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira, com exceção daquelas decorrentes do **Período de Carência**;
- o) despesas com o pessoal da **HAB**, temporariamente alocado no **Empreendimento**, como por exemplo: substituição de contadores, gerente e etc., sendo debitados do **Empreendimento** os salários, encargos e os custos de viagem;
- p) reembolso, livre de impostos e taxas, das despesas decorrentes dos trabalhos prestados, especificamente para o **Empreendimento** em questão, pelas áreas centrais de apoio da **HAB**, tais como: manutenção, supervisão técnica e



operacional, recursos humanos, administrativa e financeira, jurídica e tecnologia da informação;

- q) reembolso, livre de impostos e taxas, de despesas decorrentes de trabalhos e ações realizadas por equipe de vendas, especialmente criada para o **Empreendimento**, com o objetivo de melhorar o aproveitamento de suas ações comerciais e de marketing. Os trabalhos dessa equipe de vendas e as despesas a serem reembolsadas serão objeto do orçamento anual e não mantêm relação com a **Taxa de Marketing e Vendas Corporativas**
- r) honorários de eventuais consultores técnicos contratados especificamente para o **Empreendimento**;
- s) despesas com os **Programas de Fidelidade e Parceria, Sistema de Back Office, Rede Privada de Telecomunicações, Centro Administrativo & Financeiro e Serviços de Customer Care**;
- t) honorários dos auditores independentes, registrados na **CVM**, a serem contratados para revisar e/ou auditar as informações financeiras do **Empreendimento**;
- u) em geral, todas as despesas inerentes à operação do **Empreendimento**.

1.22.1. DESpesas EXCLUSIVAS DAS LOCADORAS - são as descritas a seguir, exemplificativamente, as quais não serão consideradas como Despesas Operacionais:

- a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos;
- b) juros e amortização dos empréstimos, assim como todo encargo resultante de contratos de arrendamento, *leasing* e de locação de imóveis e/ou de equipamentos;
- c) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre os lucros e sobre o capital;



- d) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- e) **Reserva de Reposição e Renovação.**

1.23. RESERVA DE REPOSIÇÃO E RENOVAÇÃO - é uma reserva constituída, mês a mês, com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação dos **Equipamentos Operacionais do Empreendimento** e a eventual renovação do **Material Operacional**. Os valores da **Reserva de Reposição e Renovação** não serão utilizados para obras e trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem para as grandes reparações, modificações ou aumentos do **Empreendimento**, também não serão utilizados para a correção de defeitos construtivos, pois estes são objeto de garantia dada pelos construtores. Um percentual calculado sobre a **Receita Operacional Bruta** mensal do **Empreendimento**, que consistirá em 3% (três por cento) no primeiro ano de operação do **Empreendimento**, 4% (quatro por cento) no segundo ano de operação; e 5% (cinco por cento) a partir do terceiro ano de operação do **Empreendimento**. Tais valores passarão a ser retidos somente após o início da **Fase Operacional**.

1.24. RESULTADO OPERACIONAL - é a diferença apurada entre a **Receita Operacional Líquida** e as **Despesas Operacionais do Empreendimento**.

1.25. SERVIÇO DE DISTRIBUIÇÃO E RESERVAS - é o núcleo de canais de reservas eletrônicas (GDS - *Global Distribution Systems*, IDS - *Internet Distribution Systems*, websites de parceiros, websites da AccorHotels e afiliados) e das Centrais de Reservas operados pela *Accor Reservation Services*, no Brasil e no mundo, conectados a base de dados central denominada *Travel Accor Reservation System On-Line* (TARS ON-LINE). Pelo serviço prestado pelas centrais de reservas *Accor Reservations Services*, pela distribuição do **Empreendimento** nos canais eletrônicos e pelo acesso direto ao sistema TARS ON-LINE, o qual permite a atualização das informações do hotel (descritivos comerciais, disponibilidades, tarifas) em todos os canais eletrônicos de reserva conectados a este sistema, a **HAB** cobrará o valor mensal, livre de impostos e taxas, equivalente a 1% (hum por cento) da **Receita Bruta de Hospedagem**, mais 2,5% (dois vírgula cinco) por cento da receita bruta produzida pelo sistema TARS no respectivo mês. Este percentual não inclui eventuais comissões devidas a



intermediários (Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos.

- 1.26. **TAXA DE MARKETING E VENDAS CORPORATIVAS** – percentual equivalente a 2% (dois por cento) da **Receita Bruta de Hospedagem** mensal do **Empreendimento**, livres de impostos e taxas, devido à **HAB** mensalmente, a partir do início da operação do **Empreendimento**, referentes aos serviços de Marketing Corporativo que são, entre outros, projetos promocionais, publicidade, propaganda e promoção corporativa dos hotéis da rede, realizados através da prática dos seguintes atos sob a supervisão da **HAB**: inclusão dos hotéis em eventos e ações promocionais e de marketing dos demais hotéis operados sob as marcas da **HAB**, eventos e ações promocionais respectivas de rede; inclusão do hotel em *workshops*, apresentações, propagandas, marketing direto e outros critérios da **HAB**.
- 1.27. **REMUNERAÇÃO PELA UTILIZAÇÃO DA MARCA IBIS BUDGET** – percentual equivalente a 4% (quatro) da **Receita Operacional Bruta** mensal do **Empreendimento**, livres de impostos e taxas, devido à **HAB** mensalmente, a partir do início da operação do **Empreendimento**.
- 1.28. **PROGRAMAS DE FIDELIDADE E PARCERIA** – são os programas e parcerias destinados à fidelização dos clientes do **Grupo AccorHotels**. A inclusão do **Empreendimento** nesses programas é obrigatória, pois eles constituem o padrão Accor no Brasil e/ou no mundo.
- 1.29. **HONORÁRIOS PRÉ-OPERACIONAIS** - honorários a serem recebidos pela **HAB**, no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) por apartamento, livres de impostos e taxas, base 11/2016, destinados a custear os trabalhos de suas áreas de suporte durante esta fase. Referidos honorários serão pagos à **HAB** pelas **LOCADORAS**, quando do início da **Fase Pré-Operacional**. O faturamento dos **Honorários Pré-Operacionais** deverá ser emitido pela **HAB** em nome do **Consórcio**.
- 1.30. **DESPESAS CORRENTES** – são, dentre outros, os gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica, etc.), seguros, IPTU, serviços terceirizados,



Taxa de Marketing e Vendas Cooperativas, Remuneração Pela Utilização da Marca IBIS BUDGET.

- 1.31. **SISTEMA DE BACK OFFICE** – é um sistema de ERP (*Enterprise Resource Planning*) especialmente adaptado para os empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas do **Grupo AccorHotels** no mundo, destinado a realizar as atividades contábeis, administrativas e financeiras do **Empreendimento**, incluindo os serviços de disponibilidade, manutenção, suporte, administração e adaptação técnica do sistema e de suas ferramentas. A utilização do **Sistema de Back Office** é obrigatória, pois é um pré-requisito para a utilização das ferramentas que constituem o padrão mundial do **Grupo AccorHotels**.
- 1.32. **REDE PRIVADA DE TELECOMUNICAÇÕES** – é uma rede desenvolvida pelo **Grupo AccorHotels** para os empreendimentos hoteleiros operados sob suas marcas em todo o mundo, destinada a otimizar o fluxo de informações entre eles, permitindo que tais empreendimentos se beneficiem do uso dos sistemas de informação do **Grupo AccorHotels**, tais como: correio eletrônico (e-mail), intranet, reservas on-line, acesso ao **Sistema de Back Office**. A utilização da **Rede Privada de Telecomunicações** é obrigatória, pois é um pré-requisito para a utilização das ferramentas que constituem o padrão mundial do **Grupo AccorHotels**.
- 1.33. **CENTRO ADMINISTRATIVO & FINANCEIRO** – é o núcleo centralizador das atividades das controladorias dos empreendimentos hoteleiros operados sob as marcas da **HAB** no Brasil, visando o aumento da qualidade dos processos e a otimização dos recursos e custos do processamento contábil, financeiro e de Departamento Pessoal. A utilização do **Centro Administrativo e Financeiro** é obrigatória, pois ele é parte das ferramentas que constituem o padrão da **HAB**.
- 1.34. **ORGANIZAÇÃO DE COMPRAS COMPARTILHADAS** - é o sistema centralizado de compras desenvolvido pelo **Grupo AccorHotels**, que tem por objetivo otimizar a economia gerada em função do volume de compras efetuadas pelos empreendimentos sob as marcas do **Grupo AccorHotels**, disponibilizando, ainda, ferramentas de *e-commerce*, equipe de comunicação, informativos de compras, dentre outras facilidades e benefícios.



- 1.35. **PRAZO DE CARÊNCIA** - corresponde ao período de 3 (três) meses, contados do início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, no qual a **HAB** fica desobrigada de pagar **Aluguel** às **LOCADORAS**.
- 1.36. **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO PROVISÓRIO** – o documento que será firmado pelas Partes, após a elaboração do **Laudo de Vistoria Provisório** do **Empreendimento**, quando do momento da pré provisória do **Empreendimento**, em locação à **HAB**. Para a lavratura deste **Termo** e sua consequente assinatura pelas **Partes**, faz-se necessária a apresentação à **HAB**, pelas **LOCADORAS**, do Auto de Conclusão da Obra (HABITE-SE) total, do Alvará do Corpo de Bombeiros, do Alvará de Funcionamento de Elevadores, Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e da Certidão Negativa de Débito do INSS. A partir da assinatura deste **Termo**, terá início a **Fase Pré-Operacional** do **Empreendimento**.
- 1.37. **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DEFINITIVO** – o documento que será firmado pelas Partes após a elaboração do **Laudo de Vistoria Definitivo** do **Empreendimento**, quando do momento de sua entrega definitiva, em locação, à **HAB**, devidamente equipado e com todas as pendências relacionadas no **Laudo de Vistoria Provisório** já sanadas. A partir da assinatura deste **Termo**, terá início a **Fase Operacional** do **Empreendimento**.
- 1.38. **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO** - documento que será elaborado por uma das empresas especializadas indicadas pela **HAB** e contratada pelas **LOCADORAS**, às suas expensas, quando do momento da entrega provisória do **Empreendimento** em locação à **HAB**. Neste **Laudo**, referida empresa discriminará as pendências referentes à obra do **Empreendimento**, pendências essas que deverão ser absolutamente sanadas durante a **Fase Pré-Operacional**, a fim de viabilizar o início da **Fase Pré-Operacional** do **Empreendimento** pela **HAB**. Caso as pendências relacionadas neste **Laudo** não sejam sanadas no prazo estabelecido, inviabilizando o início da **Fase Pré-Operacional**, as **LOCADORAS** passarão a custear as despesas decorrentes da prorrogação dessa **Fase** ou a **HAB**, a seu exclusivo critério, poderá: (i) sanar as pendências, ficando assegurado o seu direito de se restituir dos custos incorridos, através de descontos dos futuros aluguéis devidos às **LOCADORAS**, devidamente corrigidos pelo critério da **Atualização do Valor de Pagamento**; ou (ii) optar por rescindir este Contrato, na forma da Cláusula Quatorze, observadas as condições estabelecidas nos itens



13.4 da Cláusula Treze deste Contrato Este **Laudo** será anexo do **Termo de Entrega e Recebimento Provisório**.

- 1.39. **LAUDO DE VISTORIA DEFINITIVO** – documento que deverá ser elaborado pela empresa mencionada no item 1.38 supra, quando do término da **Fase Pré-Operacional** do **Empreendimento** e que deverá atestar que foram sanadas todas as pendências apontadas no **Laudo de Vistoria Provisório**. A elaboração deste **Laudo**, desde que sanadas todas as pendências, acarretará a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**, do qual será anexo, e o consequente início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**.
- 1.40. **GRUPO ACCORHOTELS** - Accor S.A. e/ou qualquer companhia na qual a Accor S.A. detenha, direta ou indiretamente, capital e direitos de voto.
- 1.41. **SERVIÇOS DE CUSTOMER CARE** – é o atendimento de reclamações provenientes de clientes e parceiros do **Empreendimento**, da **HAB** e/ou do **Grupo AccorHotels**, que ocorrem por meio de telefonemas, correio eletrônico (e-mail), redes sociais, sites especializados como, por exemplo, o “Reclame Aqui”. Não estão compreendidos neste atendimento nada que se relacione com aspectos jurídicos. A utilização dos **Serviços de Customer Care** é obrigatória, pois eles são parte das ferramentas que constituem o padrão da Accor no Brasil e/ou no mundo. Os custos desses serviços serão repassados ao **Empreendimento** como **Despesas Operacionais** e devidamente previstos no Orçamento Anual do **Empreendimento**. Tais valores não serão submetidos à **Atualização do Valor de Pagamento**.
- 1.42. **SISTEMA DE GESTÃO DE FRONT OFFICE E EQUIPAMENTOS DE PONTO DE VENDA** – as **LOCADORAS** deverão contratar/adquirir o software de gestão operacional, assim como o equipamento e o software de ponto de venda para bar, restaurante e outros serviços similares, determinados pela **HAB**, com seus respectivos treinamentos, os quais permitirão a integração do **Empreendimento** com o núcleo de Serviço de Distribuição e Reservas da **HAB**, tornando seu uso indispensável. A **HAB** reserva-se o direito de indicar novos sistemas de gestão operacional e/ou sistemas e equipamentos de ponto de venda, desenvolvidos por outro fornecedor, sendo certo que, caso isto aconteça, as **LOCADORAS** deverão migrar para o novo sistema na forma e nos prazos estabelecidos formalmente,



pela **HAB**. A adesão ao Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda é obrigatória e será exigida de todos os empreendimentos operados sob as marcas **IBIS STYLES** e **IBIS BUDGET** como condição essencial do negócio.

- 1.43. **INFRA-ESTRUTURA BÁSICA COMPARTILHADA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO** - trata-se de um conjunto compartilhado de elementos estruturais tecnológicos, o qual é disponibilizado pela **HAB** aos hotéis operados sob suas marcas, viabilizando o acesso destes aos serviços de correio eletrônico, autenticação, controle de acesso, intranet e atualizações automáticas de segurança da informação. A aquisição e utilização, pelas **LOCADORAS**, da **Infra-Estrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação** é obrigatória, pois ela constitui o padrão mundial do **Grupo AccorHotels**.
- 1.44. **SISTEMA DE PESQUISA DE SATISFAÇÃO DE CLIENTE ON LINE** – é a ferramenta de pesquisa global estabelecida e adotada pelos hotéis do Grupo **AccorHotels** para conhecer e quantificar o grau de satisfação dos clientes dos hotéis em relação aos seus serviços. Através desta ferramenta poderá se conhecer a expectativa dos clientes em relação aos serviços, avaliando os pontos positivos e negativos da operação do **Empreendimento** para poder melhorá-la. O seu uso é indispensável e, por isso, a adoção do **Sistema De Pesquisa de Satisfação de Cliente On Line** é obrigatória, constituindo-se padrão mundial do **Grupo AccorHotels**.
- 1.45. **SISTEMA DE INTERNET PARA O HÓSPEDE** – consiste em solução de *hardware*, *software* e serviços padronizados, de modo a viabilizar o acesso dos hóspedes à Internet, de forma segura e que atenda os padrões das marcas **IBIS STYLES** e **IBIS BUDGET** e do **Grupo AccorHotels**. A ferramenta em questão poderá ser desenvolvida diretamente pelo **Grupo AccorHotels**, ou contratada, às expensas das **LOCADORAS**, junto a fornecedor homologado pela **HAB**.
- 1.46. **SRA (SISTEMA REFERENCIADO ACCOR)** – consiste em um conjunto de soluções de *hardware*, *software* e de serviços padronizados, de modo a viabilizar a conectividade aos sistemas, plataforma e rede do **Grupo AccorHotels** de telecomunicações, permitindo com isto o funcionamento adequado da operação



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'FA' and a large stylized signature.

do **Empreendimento** alinhada as melhores práticas de mercado e aos padrões estabelecidos pelas marcas **IBIS STYLES** e **IBIS BUDGET**.

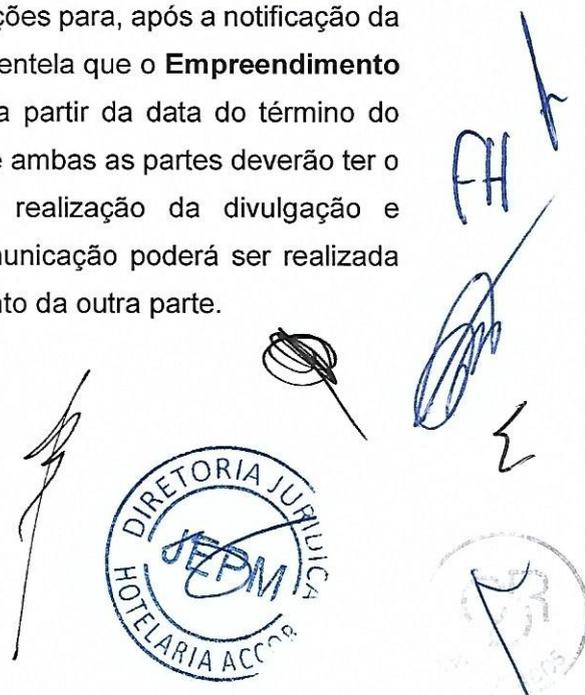
- 1.47. **INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS** – balanço patrimonial, demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados, demonstração de resultado do exercício; e demonstração de fluxos de caixa, elaborados segundo as disposições da Lei 6.404/76, disponibilizadas ao fim de cada trimestre do exercício.
- 1.48. **INFORMAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS** - balanço patrimonial, demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados, demonstração de resultado do exercício; e demonstração de fluxos de caixa, elaborados segundo as disposições da Lei 6.404/76, disponibilizadas ao fim de cada exercício social.
- 1.49. **CVM** - é a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia responsável pela regulação e fiscalização do mercado de valores mobiliários.
- 1.50. **PROVISÃO DE CRÉDITO COM LIQUIDEZ DUVIDOSA - PCLD** - uma reserva para contas a receber de devedores duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês.

CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO DO CONTRATO

- 2.1. O objeto do presente Contrato é a locação do **Empreendimento**, composto por suas unidades autônomas, áreas comuns, **Material Operacional, Equipamento Operacional e Instalações Técnicas**, à **HAB**, para que esta exerça sua operação hoteleira, em conformidade com a marca **IBIS BUDGET**.
- 2.2. Findo o prazo contratual, a **HAB** se obriga a devolver o **Empreendimento** em perfeitas condições de conservação, considerando o seu desgaste e perdas pelo tempo de uso, e, após vistoria a ser realizada pelas Partes.

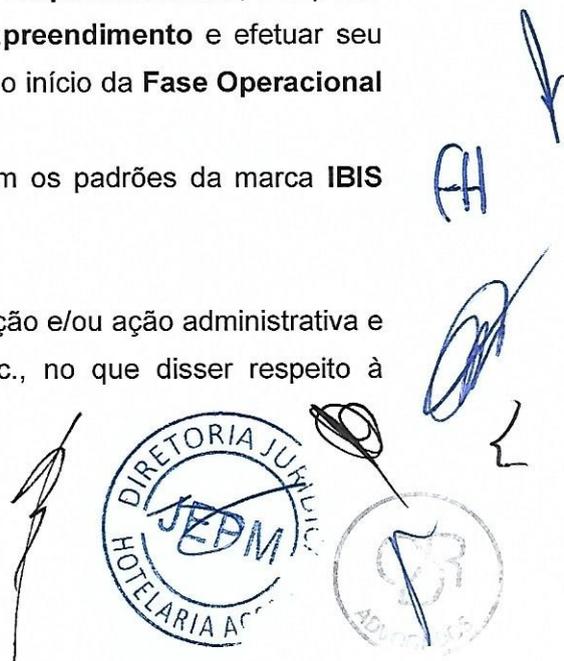
CLÁUSULA TERCEIRA INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO

- 3.1. O presente Contrato entrará em vigor nesta data e permanecerá em vigor:
- durante o período compreendido entre esta data e o início da **Fase Operacional do Empreendimento**; e
 - durante o período de 12 (doze) anos, contados do início da **Fase Operacional do Empreendimento**.
- 3.2. Ao fim do prazo inicial de 12 (doze) anos, o presente Contrato será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos. No caso de uma das **Partes** desejar extinguir o Contrato, por ocasião do vencimento de seu 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 contratual em curso.
- 3.2.1. Expirado o prazo do presente Contrato, ou ocorrendo seu término antecipado, independentemente do motivo, a **HAB** retirará e/ou anulará, às suas expensas, todos os símbolos, marcas ou modelos, brochuras e outros documentos publicitários que façam referência à marca **IBIS BUDGET**, cuidando de preservar os Materiais, Equipamentos e documentos, em que esteja aposta a marca das **LOCADORAS**.
- 3.2.3. As Partes deverão definir conjuntamente as condições para, após a notificação da denúncia contratual, levar ao conhecimento da clientela que o **Empreendimento** deixará de fazer parte da rede **IBIS BUDGET**, a partir da data do término do presente Contrato, sendo acordado, desde já, que ambas as partes deverão ter o mesmo prazo e mesmas condições para a realização da divulgação e comunicação prevista neste item. Nenhuma comunicação poderá ser realizada por uma parte sem que haja o prévio consentimento da outra parte.



CLÁUSULA QUARTA
OBRIGAÇÕES DAS LOCADORAS

- 4.1.** São obrigações das **LOCADORAS** e de seus sucessores a qualquer título:
- a) Conservar a plena e inteira posse indireta do **Empreendimento**, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela **HAB**, durante a vigência deste Contrato.
 - b) Não turbar nem esbulhar a posse da **HAB** sobre o **Empreendimento**, inclusive das **Instalações Técnicas**, do **Equipamento Operacional**, do **Material Operacional** e dos **Estoques Operacionais**, e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse.
 - c) Não interferir na operação hoteleira e não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **HAB**, bem como não interferir na atuação destes.
 - d) Reconhecer o direito exclusivo da **HAB** de explorar a atividade hoteleira do **Empreendimento**, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste Contrato.
 - e) Notificar imediatamente a **HAB** sobre qualquer ameaça à continuidade deste Contrato, reconhecendo à **HAB** o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele.
 - f) Custear, a partir do início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) referente ao **Empreendimento** e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre o início da **Fase Operacional** e o término do **Prazo de Carência**.
 - g) Manter o **Empreendimento** em conformidade com os padrões da marca **IBIS BUDGET**.
 - h) Manter a **HAB** indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, inclusive trabalhista, fiscal, creditícia, etc., no que disser respeito à atuação/atividade das **LOCADORAS**;



- i) Assegurar que o **Empreendimento** participe dos **Programas de Fidelidade e Parcerias**, do **Serviço de Distribuição e Reservas**, da **Rede Privada de Telecomunicações**, do **Sistema de Back Office**, do **Centro Administrativo & Financeiro**, **Organização de Compras Compartilhadas**, dos **Serviços de Customer Care**, do **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda**, da **Infra-Estrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação**, do **Sistema de Pesquisa de Satisfação de Cliente On Line**, do **Sistema de Internet para o Hóspede** e do **SRA (Sistema Referenciado AccorHotels)**;
- j) Custear as **Despesas Exclusivas das LOCADORAS**.
- k) Manter vigente o Contrato de Mandato Civil, que nomeia a **ANUENTE** como mandatária dos condôminos proprietários das unidades autônomas do **Empreendimento**, ou outra empresa que venha a substituí-la, sempre que necessário, não permitindo solução de continuidade a este Contrato. No caso de substituição da atual mandatária por outra empresa, a substituta deverá ser escolhida dentre empresas de reconhecida capacidade para o cumprimento da função e de comum acordo com a **HAB**.
- l) Transmitir à **HAB** a posse provisória do **Empreendimento**, após a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Provisório** e a posse definitiva, após a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**.
- m) Exigir que as **LOCADORAS** realizem, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no Memorial Descritivo de Obras do **Empreendimento**, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que forem detectados no **Empreendimento**, desde que não sejam decorrentes de comprovada má utilização.
- n) Custear a **Reserva de Reposição e Renovação** do **Empreendimento** e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre o início da **Fase Operacional** e o término do **Prazo de Carência**.

4.2. São obrigações das ora **LOCADORAS**, na qualidade de incorporadoras do **Empreendimento**:



- a) Custear o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) referente ao **Empreendimento** e efetuar seu pagamento durante o período compreendido entre esta data e início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**.
- b) Manter a **HAB** indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, inclusive trabalhista, fiscal, creditícia, etc., no que disser respeito à sua atuação/atividade.
- c) Entregar à **HAB**, no momento da assinatura deste Contrato, cópia autenticada dos documentos relacionados na Cláusula Dezenove, exceto do Anexo 01.
- d) Para o início da **Fase Pré-Operacional** do **Empreendimento**, apresentar à **HAB** o Auto de Conclusão da Obra (HABITE-SE) total, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento de Elevadores e da Certidão Negativa de Débito da Receita Federal do Brasil, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários.
- e) Realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no Memorial Descritivo de Obras do **Empreendimento**, todos os reparos relacionados a defeitos de construção ou a instalações que forem apontados pela **HAB**.
- f) Manter instalado, no terreno onde se edificará o **Empreendimento**, até o término das obras, um painel de propaganda fazendo alusão à operação da **HAB**, obedecendo às especificações do Departamento de Marketing da **HAB**.
- g) Entregar o **Empreendimento** (unidades autônomas e áreas comuns) à **ANUENTE**, na qualidade de representante legal dos proprietários e adquirentes (mandatária), que o entregará, ato contínuo, à **HAB**, na qualidade de locatária, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados desta data, ressalvado prazo de tolerância de 12 (doze) meses, sem prejuízo da ocorrência de caso fortuito ou de força maior. O **Empreendimento** deverá ser entregue pronto e acabado sob o aspecto de construção civil e devidamente equipado com as **Instalações Técnicas, Material Operacional e Equipamento Operacional**, em conformidade com os projetos e os memoriais aprovados pela **HAB**. Esta entrega será



considerada realizada somente mediante a assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**, quando eventuais pendências apontadas no **Laudo de Vistoria Provisório** tiverem sido sanadas. O **Empreendimento** deverá ser entregue livre de ônus ou encargos que impeçam à **HAB** a exploração regular e tranqüila da atividade hoteleira do **Empreendimento**.

- i) Pagar os **Honorários Pré-Operacionais** à **HAB**.
- j) Sanar, no prazo estabelecido no **Laudo de Vistoria Provisório**, todas as pendências nele relacionadas. Caso as pendências relacionadas em tal **Laudo** não sejam sanadas no prazo estabelecido, inviabilizando o início da operação do **Empreendimento**, as ora **LOCADORAS**, passarão a custear as despesas decorrentes da prorrogação da **Fase Pré-Operacional**, ou a **HAB**, a seu exclusivo critério, poderá optar por rescindir este Contrato, na forma da Cláusula Quatorze.
- k) Iniciar a construção do **Empreendimento** no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados desta data.
- l) Custear as despesas decorrentes do registro deste contrato no Oficial Registro de Imóveis competente.
- m) Contratar e manter vigentes, até o início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, seguros nos termos da Cláusula Doze.
- n) Comercializar as unidades autônomas do **Empreendimento**, ficando referida obrigação sob a responsabilidade de cada uma das **LOCADORAS**, independentemente da realização, ou não, da Oferta Pública prevista na Cláusula Dezenove abaixo, sendo mantida, contudo, a responsabilidade solidaria entre estas, tal como estabelecida na Cláusula Vinte a seguir.

CLÁUSULA QUINTA OBRIGAÇÕES DA HAB

5.1. São obrigações da **HAB**:

I - NA FASE PRÉ-OPERACIONAL:

- a) A abertura de uma filial própria para a operação do **Empreendimento**, assim como a execução das demais formalidades administrativas necessárias à sua operação.
- b) A implantação dos procedimentos operacionais, acompanhando os testes necessários no conjunto de **Equipamentos do Empreendimento**.
- c) Custear as **Despesas Pré-Operacionais do Empreendimento**, com exceção dos **Honorários Pré-Operacionais**.
- d) Providenciar o registro deste Contrato no Oficial Registro de Imóveis competente e repassar o custo de tal registro às **LOCADORAS**.
- e) Disponibilizar o acesso do **Empreendimento** à **Organização de Compras Compartilhadas**.
- f) Tudo o mais que se fizer necessário à abertura do **Empreendimento**.

II - NA FASE OPERACIONAL:

- a) Operar o **Empreendimento** com a marca **IBIS BUDGET**, por sua conta e risco, salvo aqueles riscos que são das ora **LOCADORAS**, na qualidade de incorporadoras e construtoras do **Empreendimento**, e de seus sucessores a qualquer título, tais como: pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos.
- b) Administrar a **Reserva de Reposição e Renovação**.
- c) Receber a **Receita Operacional Bruta do Empreendimento**, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com a respectiva receita, bem como pelo pagamento das **Despesas Operacionais**.



- d) Explorar, por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades conexas com o **Empreendimento**, fazendo constar dos contratos de exploração, concessão ou sublocação que as condições dos mesmos subordinam-se às condições e ao prazo deste Contrato.
- e) Manter o **Empreendimento** em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de construção, de produtos ou de instalações.
- f) Apresentar, mensalmente, às **LOCADORAS**, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativo financeiro e operacional do **Empreendimento**. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do **Aluguel** mensal a ser recebido pelas **LOCADORAS**.
- g) Cooperar com os auditores independentes contratados para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do **Empreendimento**. Os auditores serão escolhidos de comum acordo entre as Partes, dentre as empresas de reputação internacional e especializadas em hotelaria, desde que registrados perante a **CVM**.
- h) Manter válidas, com a assistência das **LOCADORAS**, no que for necessário, todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do **Empreendimento**, com custos suportados pelo **Empreendimento**, tais como, o do Alvará da Vigilância Sanitária e o Alvará/Licença de Funcionamento do **Empreendimento**.
- i) Iniciar a **Fase Operacional**, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento Definitivo**.
- j) Contratar seguros nos termos da Cláusula Doze.
- k) Reter, após o decurso do **Prazo de Carência**, quando do pagamento do **Aluguel** às **LOCADORAS**, o valor a ser pago à título de IPTU. Caso o **Resultado Operacional** do **Empreendimento** seja negativo ou, em sendo positivo, seja insuficiente para custear o IPTU, a **HAB** aportará tal valor e, nos próximos pagamentos do **Aluguel** às **LOCADORAS**, se restituirá de tal aporte, através de



retenção, sendo o valor aportado devidamente corrigido pela **Atualização do Valor de Pagamento**.

- l) Apresentar às **LOCADORAS**, anualmente, o Orçamento Anual do **Empreendimento** e, mensalmente, realizar reunião com o Gerente Operacional, na qual serão apresentados: RDS (Relatório Diário de Situação) do último dia do respectivo mês, *Flash Activite* (Resumo da Atividade Mensal), DRE (Demonstração de Resultado do Exercício) Sintético, DRE (Demonstração de Resultado Exercício) Analítico, Fluxo de Caixa Previsto, Fluxo de Caixa Realizado e Balancete Contábil. Fica desde já esclarecido que a ACCOR S.A., determina a forma que tais relatórios devem ser apresentados, podendo os mesmos ser alterados durante a vigência deste Contrato, o que será formalmente informado às **LOCADORAS**, conforme boas práticas contábeis de fácil interpretação.
- m) Disponibilizar o acesso **Programas de Fidelidade e Parcerias**, ao **Serviço de Distribuição e Reservas**, à **Rede Privada de Telecomunicações**, ao **Sistema de Back Office**, ao **Centro Administrativo & Financeiro**, à **Organização de Compras Compartilhadas**, ao **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda**, à **Infra-Estrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação**, ao **Sistema de Pesquisa de Satisfação de Cliente On Line**, ao **Sistema de Internet para o Hóspede** e ao **SRA (Sistema Referenciado AccorHotels)**..
- n) Pagar o **Aluguel** mensal às **LOCADORAS**, na forma definida na Cláusula Sexta.
- o) Reter, após o decurso do **Prazo de Carência**, quando do pagamento do **Aluguel** às **LOCADORAS**, o valor referente à **Reserva de Reposição e Renovação**.
- p) Elaborar e divulgar, nos termos da Lei 6.404/76, atualizada pela Lei 11.638/07, as **Informações Financeiras Trimestrais** e as **Informações Financeiras Anuais do Empreendimento**, sendo as trimestrais revisadas e a anuais auditadas, sempre por auditor independente e registrado na **CVM**, conforme disposto nos itens 5.2 e 5.2.1 a 5.2.4 abaixo.



- 5.2.** A **HAB** será responsável pela elaboração e divulgação das **Informações Financeiras Trimestrais** e as **Informações Financeiras Anuais** do **Empreendimento** a partir do início de sua **Fase Operacional**.
- 5.2.1.** As **Informações Financeiras Trimestrais**, revisadas, serão divulgadas na página eletrônica www.investiraccor.com, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do encerramento de cada trimestre de exercício do **Empreendimento**.
- 5.2.3.** As **Informações Financeiras Anuais**, auditadas, serão divulgadas na página eletrônica www.investiraccor.com, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do encerramento de cada exercício do **Empreendimento**.
- 5.2.4.** As demonstrações financeiras descritas nos itens 5.2.1. e 5.2.2. acima estarão disponíveis na página eletrônica www.investiraccor.com, por um período de 3 (três) anos, contados da data de sua disponibilização.
- 5.2.5.** O exercício do **Empreendimento** seguirá o disposto na Cláusula 6.1.4 abaixo.

CLÁUSULA SEXTA ALUGUEL

- 6.1.** Após o decurso do **Prazo de Carência**, o **Aluguel** a ser pago mensalmente pela **HAB** às **LOCADORAS** será representado pelo valor equivalente ao percentual de 83% (oitenta e três por cento) do **Resultado Operacional** POSITIVO da operação do **Empreendimento** no período, do qual será descontado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e a **Reserva de Reposição e Renovação**.
- 6.1.1.** O **Aluguel** será pago às **LOCADORAS**, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.
- 6.1.2.** A apuração mensal do **Aluguel** será efetuada sobre o **Resultado Operacional** acumulado mês a mês. Serão deduzidos, dos valores a pagar nos meses seguintes, aqueles que já foram quitados a título de Aluguel nos meses anteriores, pagando-se a diferença caso a apuração resulte em valor maior já pago. Ao



final de cada exercício, será realizada uma apuração definitiva anual e, se houver saldo negativo, será compensado no exercício seguinte, devidamente corrigido pelo critério de **Atualização do Valor de Pagamento**.

- 6.1.3.** Se houver **Resultado Operacional** POSITIVO, porém insuficiente para compensar eventual **Resultado Operacional** NEGATIVO acumulado nos meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor às **LOCADORAS**.
- 6.1.4.** O exercício será assim considerado:
- a) No primeiro ano, o exercício iniciar-se-á com a **Fase Operacional**, encerrando-se em 31 (trinta e um) de dezembro do respectivo ano; e
 - b) A partir do segundo ano de operação será considerado o exercício do ano civil.
- 6.2.** Qualquer tolerância das **LOCADORAS** quanto ao recebimento do **Aluguel** que lhes for devido, fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores na forma prevista pela **Atualização do Valor de Pagamento**, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die* bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.
- 6.3.** Cada uma das partes será responsável perante o Fisco pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.
- 6.4.** Caso o **Aluguel** seja insuficiente para o custeio do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) do **Empreendimento**, a **HAB** aportará tais valores e os descontará, devidamente corrigidos pela **Atualização do Valor de Pagamento**, dos próximos aluguéis a serem pagos às **LOCADORAS**.
- 6.5.** Fica, desde já, facultada às Partes a opção de rescindir este Contrato, sem multa de parte a parte, na hipótese da operação do **Empreendimento** gerar **Resultado Operacional** negativo por 02 (dois) exercícios consecutivos ou por 03 (três) alternados, o que deverá ser devidamente demonstrado pela **HAB**.
- 6.6.** Apesar de inaplicável o disposto nos artigos 68 a 70 da Lei n.º 8245/91 a este Contrato, dada a sua atipicidade, as partes desde já estabelecem como condição



do negócio, para fins de que não reste nenhuma dúvida, que neste ato renunciaram expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito previsto naquele dispositivo.

CLÁUSULA SÉTIMA

VINCULAÇÃO DO PESSOAL, PRESTADORES E FORNECEDORES

- 7.1. Será diretamente vinculado e subordinado à **HAB**, todo o pessoal que a qualquer título for utilizado por ela na operação do **Empreendimento**, não tendo com as **LOCADORAS** relação jurídica de qualquer natureza, salvo aquelas relações que eventualmente existam no que se refere às contratações anteriores à presente locação.
- 7.2. As **LOCADORAS** deverão, no caso de rescisão antecipada deste Contrato, respeitar todos os compromissos com fornecedores, prestadores de serviços e demais contratações que estiverem em vigor e que tiverem sido ajustados pela **HAB** para a operação do **Empreendimento**.
- 7.2.1. A **HAB** se obriga a não firmar contratos, de prestação de serviços ou de fornecimentos de material e/ou mão de obra, com prazos superiores à vigência deste instrumento.
- 7.3. Em caso de infração contratual por parte das **LOCADORAS** que resulte em rescisão antecipada deste Contrato, as **LOCADORAS** arcarão com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores, prestadores e demais contratações existentes à época.

CLÁUSULA OITAVA

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

- 8.1. Para os efeitos deste Contrato, "Transferência" significa: (i) qualquer cessão, transmissão ou outra transferência direta ou indireta de todos ou qualquer parte dos direitos ou participações de qualquer das Partes neste Contrato; e/ou (ii) venda, cessão ou qualquer tipo de alienação de qualquer participação acionária, direta ou indireta, de capital votante ou outras participações de qualquer das



Partes, inclusive do **Empreendimento**, no todo ou em partes (unidades autônomas e áreas comuns, de maneira conjunta ou separadamente).

- 8.2.** A **HIMA**, a **REVPAR** e a **PEDRA DO REINO** poderão efetuar a Transferência do presente Contrato, sem o consentimento da **HAB**, a qualquer filial, empresa controlada, coligada ou sob controle comum, desde que o cessionário não seja uma **Empresa Concorrente**, conforme definida abaixo, devendo tal cessionário assumir expressamente, mediante documento escrito, assinado e entregue à **HAB** todas as responsabilidades e obrigações sob este Contrato.
- 8.3.** A **HAB** poderá efetuar a Transferência do presente Contrato sem o consentimento das **LOCADORAS**: (i) a qualquer filial da **HAB** ou empresa pertencente ao **Grupo AccorHotels**; ou (ii) a terceiro que adquira os ativos da **HAB**, no todo ou em parte, devendo tal terceiro assumir expressamente, mediante documento escrito, assinado e entregue às **LOCADORAS**, todas as responsabilidades e obrigações da **HAB** sob este Contrato.
- 8.3.1.** Exceto conforme disposto nos itens 8.2. e 8.3. desta Cláusula, as Partes não realizarão a Transferência de quaisquer dos seus direitos ou obrigações sob este Contrato sem a aprovação , prévia e expressa, da outra Parte, que não deverá ser injustificadamente negada.
- 8.4.** Na hipótese de as **LOCADORAS** optarem por realizar a comercialização das unidades autônomas do **Empreendimento**, os futuros adquirentes dessas unidades, na qualidade de sucessores a qualquer título das **LOCADORAS**, poderão realizar a Transferência deste Contrato a quaisquer terceiros sem o consentimento da **HAB**, exceto para **Empresa Concorrente**, conforme abaixo definida, e desde que o cessionário se sub-rogue também na condição de **LOCADOR** deste Contrato, assumindo todos os direitos, obrigações, contratos e compromissos celebrados em função deste Contrato e do Contrato de Mandato Civil, sob pena de rescisão contratual, devendo, nesta hipótese, as **LOCADORAS** indenizarem a **HAB** na forma prevista na Cláusula Treze adiante.
- 8.5.** Para os fins do presente Contrato, entende-se por **Empresa Concorrente**: (a) (i) sociedade hoteleira; (ii) qualquer tipo de pessoa jurídica, especialmente sociedade empresária que figure, direta ou indiretamente, como controlada ou



coligada, ou esteja, direta ou indiretamente, sob controle comum de uma sociedade hoteleira; (iii) sociedade ou fundo de investimento que figure, direta ou indiretamente, como controlador, nos termos do art. 116 da Lei n. 6.404/76, de sociedade hoteleira; (b) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, participação superior a 10% (dez por cento) do capital total de sociedade hoteleira; ou, (c) sociedade que detenha, direta ou indiretamente, direitos especiais decorrentes do estatuto social ou de acordo de acionistas, que lhe permitam influenciar de modo relevante nos negócios sociais de sociedade hoteleira.

- 8.6.** Para os fins do disposto nesta Cláusula, a solicitação Transferência deste Contrato deverá ser feita, por uma parte a outra, por meio de notificação escrita, entregue mediante protocolo, por Cartório de Títulos e Documentos, por correio com aviso de recebimento ou qualquer outro meio pelo qual seja possível a comprovação inequívoca do recebimento, concedendo-se ao receptor da solicitação o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação, sob pena de o silêncio ser considerado como manifestação de concordância. Não se admitirá negativa injustificada do receptor do pedido.
- 8.7.** Uma vez realizada a Transferência, nos termos acima estabelecidos, a outra parte deverá ser comunicada, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ocorrência, encaminhando cópia do(s) respectivo(s) do(s) documento(s) da Transferência. Caberá à **MANDATÁRIA** representar os futuros adquirentes de unidades autônomas hoteleiras, sucessores das ora **LOCADORAS**, no envio e no recebimento das comunicações previstas nesta Cláusula Oitava.

CLÁUSULA NONA

DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO EMPREENDIMENTO

- 9.1.** Em caso de destruição total do **Empreendimento**, ficará suspenso de pleno direito o presente Contrato.
- 9.2.** Havendo destruição total ou parcial do **Empreendimento**, causada por sinistro coberto por seguro, conforme previsto na Cláusula Doze, as **LOCADORAS** reformarão ou reconstruirão o **Empreendimento**, com os recursos provenientes dos mencionados seguros, dentro do menor prazo possível e de maneira que,



sendo que após os trabalhos, o **Empreendimento** fique em conformidade com os padrões da Marca **IBIS BUDGET**.

- 9.3. Caso as **LOCADORAS** não venham a consertar ou reconstruir o **Empreendimento** com os recursos do item anterior, o presente Contrato será rescindido, na forma da Cláusula Treze, arcando, ainda, as **LOCADORAS** com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores, prestadores e demais contratações existentes à época.

CLÁUSULA DEZ REPAROS, MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS

- 10.1. Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na alteração de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do **Empreendimento**, poderá ser efetuada sem o consentimento formal das partes. O disposto nesta Cláusula não se aplica às reposições realizadas por meio da **Reserva de Reposição e Renovação**.

CLÁUSULA ONZE DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 11.1. Durante toda a vigência deste Contrato o **Empreendimento** será operado sob a marca **IBIS BUDGET** e conhecido pelo nome **IBIS BUDGET PIEDADE**, após o término do Contrato, as **LOCADORAS** não poderão utilizar esta denominação, marca e qualquer objeto ou documento fazendo referência a elas, obedecido o disposto no presente Contrato. Também está vedada a utilização da marca **IBIS BUDGET** no nome do **Edifício** ou do Condomínio do **Empreendimento**.
- 11.2. A **HAB**, em função de uma mudança de estratégia de marketing mundial ou regional do **Grupo AccorHotels**, excepcionalmente, poderá, a seu exclusivo critério, alterar a marca sob a qual o **Empreendimento** é operado por outra marca de mesma categoria.

FH

CLÁUSULA DOZE SEGUROS

12.1. A partir desta data e até o início da **Fase Operacional** do **Empreendimento**, as **LOCADORAS** deverão contratar, às suas expensas, junto a uma companhia de seguro de primeira linha, seguros conforme estabelecido a seguir:

- a) Seguro de Riscos de Engenharia da modalidade de apólice “Todos os Riscos”: compreendendo, mas não se limitando a, cobertura contra danos físicos decorrentes de acidentes de qualquer natureza ocorridos no local de risco ou canteiro de obras, causados aos bens segurados, incluindo coberturas adicionais de despesas extraordinárias, tumultos, manutenção, despesas de desentulho, equipamentos móveis e estacionários utilizados na obra, obras e instalações aceitas ou colocadas em operação, danos físicos em consequência de erro de projeto para obras civis, propriedades circunvizinhas, armazenagem fora do canteiro de obras ou local do risco, honorários de peritos, recomposição de documentos e obras civis, instalações e montagens concluídas. O valor de cobertura deste seguro deverá ser equivalente ao valor total da obra.
- b) Responsabilidade Civil Obras Civis, incluindo Responsabilidade Civil Cruzada, com valor de cobertura adequado ao potencial de danos que a obra poderá causar.

12.2. Ao início da **Fase Operacional**, a **HAB** deverá incluir o **Empreendimento** nas apólices de seguros contratadas por ela, anualmente, para os empreendimentos que ela opera sob suas marcas, conforme estabelecido a seguir:

- a) Prédio, Instalações, Móveis, Máquinas, Utensílios e Equipamentos (Prédio e Conteúdo) - compreende a cobertura de danos ao Prédio e ao seu conteúdo. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas para a reposição de Valor de Novo: incêndio, raio, explosões de qualquer natureza, alagamento, danos elétricos, vendavais/fumaça/impacto de veículos, queda de aeronaves, anúncios luminosos, derrame por chuveiros automáticos, desmoronamento, equipamentos eletrônicos, fidelidade empregados, roubo, furto qualificado de bens (excluído bens de hóspedes), roubo de valores em mãos de portador (até dois portadores), roubo de valores no interior do estabelecimento, recomposição de



documentos, tumultos, vazamento de tanques e tubulações e quebra de máquinas.

Para os fins desta alínea "a", entende-se:

Valor de Novo - o montante correspondente ao conserto, reconstrução ou substituição, no mesmo tamanho, tipo, capacidade e qualidade do **Empreendimento**, incluindo todas as benfeitorias e instalações que dele façam parte. O Valor de Novo estará limitado a 02 (duas) vezes o Valor Atual, ou seja, o Valor de Novo descontada a depreciação dos bens sinistrados.

- b) Responsabilidade Civil Operações Hoteleiras - compreende a cobertura para reclamações por danos materiais ou corporais causados a terceiros, decorrentes da operação do **Empreendimento**. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas: operações, empregador, riscos contingentes, guarda de veículos de terceiros (garagista), poluição súbita, roubo, furto qualificado de bens de hóspedes no interior de cofres e danos morais decorrentes de danos corporais.
- c) Transfer - Caso o **Empreendimento** ofereça, por meios próprios ou através de terceiros, serviços de *transfer* de hóspedes, a apólice de Responsabilidade Civil Operações incluirá a respectiva cobertura de seguro para este serviço. A apólice deverá contemplar minimamente as seguintes coberturas: danos materiais e danos corporais (incluindo morte) sofridos por terceiros (hóspedes) durante a utilização do serviço de *transfer* oferecido pelo **Empreendimento**.
- d) Lucros Cessantes (lucro líquido e despesas fixas): compreende a indenização pelos prejuízos resultantes de interrupção ou perturbação no giro de negócios do **Empreendimento** em decorrência de sinistros de: incêndio, raio, explosão, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, granizo, fumaça, impacto de veículos, tumultos ou quebra de máquinas. A apólice deverá cobrir o Lucro Líquido e as Despesas Fixas do **Empreendimento** por Período Indenitário de 24 (vinte e quatro) meses.

Para os fins desta alínea, entende-se:




Lucro Líquido - o resultado das atividades do **Empreendimento** nos locais segurados, após a dedução de todas as despesas, inclusive as de depreciações e de amortizações, não computadas as rendas do capital e as despesas a ele atribuíveis.

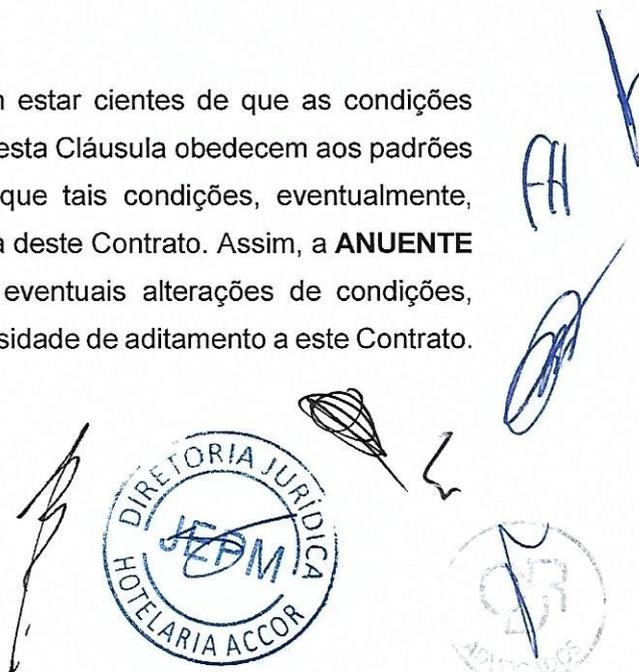
Despesas Fixas - são as despesas necessárias ao funcionamento do negócio feitas normalmente em cada exercício financeiro e que perdurarem após a ocorrência do evento coberto, tais como: gastos com pessoal, serviços públicos (água, gás, energia elétrica, etc.), seguros, IPTU, serviços terceirizados, **Taxa de Marketing e Vendas Corporativas, Remuneração Pela Utilização da Marca IBIS BUDGET.**

12.2.1. Os seguros previstos no item 12.2. supra serão contratados pela **HAB** e terão os seguintes beneficiários:

- i) alínea "a": o beneficiário será o proprietário do imóvel;
- ii) alíneas "b" e "c": o beneficiário será aquele que houver sido lesado ou seu herdeiro legal; e
- iii) alínea "d": as beneficiárias serão as **LOCADORAS** e a **HAB**, proporcionalmente à parte da indenização a que cada uma tiver direito conforme o disposto neste Contrato.

12.2.2. Os custos dos seguros contratados pela **HAB** serão considerados **Despesas Operacionais do Empreendimento.**

12.3. A **ANUENTE** e as **LOCADORAS** declaram estar cientes de que as condições (coberturas e valores) de seguro previstas nesta Cláusula obedecem aos padrões mundiais definidos pelo **Grupo Accor** e que tais condições, eventualmente, poderão sofrer alterações durante a vigência deste Contrato. Assim, a **ANUENTE** e as **LOCADORAS** se obrigam a acatar eventuais alterações de condições, conforme determinação da **HAB**, sem necessidade de aditamento a este Contrato.



CLÁUSULA TREZE

TÉRMINO

- 13.1.** As Partes manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for. Porém, na hipótese de qualquer litígio ser levado ao tribunal arbitral, isto não significa que as obrigações das Partes deixarão de ser cumpridas.
- 13.2.** Serão motivos para rescisão do presente Contrato:
- a) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou o decreto da falência de qualquer das Partes, a critério da outra parte;
 - b) violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do presente Contrato. Neste caso, a parte prejudicada deverá notificar a outra a esse respeito, através de carta protocolada com aviso de recebimento (AR), para que no prazo de 30 (trinta) dias a violação ou descumprimento sejam sanados. Caso não sejam sanados no prazo supra mencionado, a parte prejudicada poderá pleitear a rescisão deste Contrato respeitando o disposto nesta Cláusula.
- 13.2.1. O pleito de rescisão imotivada deste Contrato por uma das Partes, acarretará à parte que a pleiteou à penalidade prevista no item 13.3 abaixo.
- 13.3.** No caso da rescisão do Contrato por violação ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, a parte prejudicada receberá uma indenização calculada na forma abaixo, sem prejuízo do pagamento de eventuais perdas e danos sofridos:
- A) Se a rescisão se der durante o período compreendido entre esta data e o início da **Fase Operacional do Empreendimento**, será devida a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais) multiplicados pelo número de apartamentos aprovados em projeto.
 - B1) Se a rescisão se der durante o primeiro ano da **Fase Operacional do Empreendimento**, será devida a importância de R\$15.000,00 (quinze mil reais), multiplicada pelo número de apartamentos abertos ao público.







B2) Se a rescisão se der do segundo ao vigésimo ano de operação do **Empreendimento**, serão devidos os percentuais a seguir discriminados, incidentes sobre o valor estabelecido no subitem “B1”, supra, de acordo com o seguinte critério:

- a) No 2º ano – 90% (Noventa por cento)
- b) No 3º ano – 80% (Oitenta por cento)
- c) No 4º ano – 70% (Setenta por cento)
- d) No 5º ano – 65% (Sessenta e cinco por cento)
- e) No 6º ano – 60% (Sessenta por cento)
- f) No 7º ano – 50% (Cinquenta por cento)
- g) No 8º ano – 40% (Quarenta por cento)
- h) No 9º ano – 30% (Trinta por cento)
- i) No 10º ano – 25% (Vinte e cinco por cento)
- j) No 11º ano – 20% (Vinte por cento)
- k) No 12º ano – 15% (Quinze por cento)

13.4. Conforme estabelecido na alínea “d”, item 4.2, da Cláusula Quarta, as **LOCADORAS** são responsáveis pela obtenção do Auto de Conclusão da obra (HABITE-SE) total, do Alvará do Corpo de Bombeiros, do Alvará de Funcionamento de Elevadores, e da Certidão Negativa de Débito do INSS, para que o **Empreendimento** possa ser entregue à operação, pela **HAB**, em conformidade com as plantas por ela aprovadas. As **LOCADORAS** deverão apresentar esses documentos de acordo com a legislação vigente na localidade, sendo que, na hipótese de haver pendências, a **HAB**, a seu exclusivo critério e considerando os padrões da marca **IBIS BUDGET**, poderá: (a) emitir o respectivo **Laudo de Vistoria Provisório**, registrando nele as pendências a serem sanadas pelas **LOCADORAS**; (b) prorrogar o prazo para início das **Fases Pré-Operacional e Operacional**, de forma a possibilitar as **LOCADORAS** sanar eventuais pendências consideradas impeditivas para o início das atividades pré-operacionais e operacionais da **HAB**, arcando as **LOCADORAS**, nesta hipótese, com os custos decorrentes de referida prorrogação; ou (c) considerar o presente Contrato rescindido, arcando as **LOCADORAS** com as penalidades previstas nesta Cláusula Treze.



CLÁUSULA CATORZE

REPOSIÇÕES, RENOVAÇÕES, MODIFICAÇÕES, ACRÉSCIMOS E REPAROS

14.1. REPAROS E MODIFICAÇÕES

14.1.1. Manutenção e reparos de rotina - A manutenção e os reparos de rotina serão providenciados pela **HAB** e serão **Despesas Operacionais** do **Empreendimento**, constantes do Orçamento Anual.

14.1.2. Reparos, Acréscimos e modificações de monta - Referem-se aos aspectos físicos do **Empreendimento**, no sentido de manter a qualidade de atendimento e a rentabilidade de sua operação. Tais obras serão realizadas pelas **LOCADORAS**, às suas expensas, nos termos do orçamento de investimentos que será apresentado anualmente às **LOCADORAS**, obedecido o cronograma previamente acordado entre as Partes.

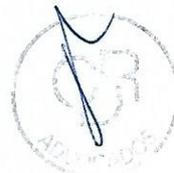
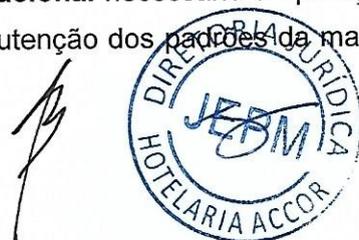
Caso as **LOCADORAS** não realizem os reparos, os acréscimos e as modificações de monta, a **HAB** poderá, a seu exclusivo critério: (i) realizar os reparos, as modificações ou os acréscimos, às expensas, em nome e por ordem das **LOCADORAS**, ficando assegurado o seu direito de se restituir dos custos incorridos, através de descontos dos futuros aluguéis devidos às **LOCADORAS**, devidamente corrigidos nos termos da **Atualização do Valor de Pagamento**; ou (ii) optar por rescindir este Contrato, na forma da Cláusula Catorze.

14.1.3. Reparos e modificações obrigatórios – Referem-se às obras que atendam exigências de ordem legal, bem como às obras necessárias e urgentes. Tais obras serão custeadas e efetuadas pelas **LOCADORAS**.

14.1.4. A execução das obras deverá ser adequadamente planejada, obedecido o cronograma previamente e formalmente acordado entre as partes, visando ao mínimo de transtornos à operação normal do **Empreendimento**.

14.2. REPOSIÇÃO DE MATERIAL OPERACIONAL

14.2.1. A fim de proceder à reposição do **Material Operacional** necessário à operação do **Empreendimento**, sua conservação e a manutenção dos padrões da marca



IBIS BUDGET, a **HAB** estabelecerá no orçamento anual um valor para gastos de reposição do **Material Operacional**. Com base nesse orçamento, será criada uma provisão anual para cobrir as despesas a serem efetuadas pela **HAB** e que serão retiradas dessa provisão.

14.3. REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTO OPERACIONAL E RENOVAÇÃO DE MATERIAL OPERACIONAL - RESERVA DE REPOSIÇÃO E RENOVAÇÃO

14.3.1. A **Reserva de Reposição e Renovação** é uma reserva constituída, mês a mês, com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação do **Equipamento Operacional** do **Empreendimento** e a eventual renovação do **Material Operacional**. Tal **Reserva** começará a ser constituída após o início da operação do **Empreendimento** e os valores mensais que a comporão serão descontados do **Aluguel** devido, mensalmente, pela **HAB** às **LOCADORAS**. Os valores que comporão a **Reserva de Reposição e Renovação** serão os equivalentes aos seguintes percentuais da **Receita Operacional Bruta** mensal do **Empreendimento**: (a) 3% (três por cento) durante o 1º (primeiro) ano de operação do **Empreendimento**, (b) 4% (quatro por cento) durante o 2º (segundo) ano de operação do **Empreendimento** e (c) 5% (cinco por cento) a partir do 3º (terceiro) ano de operação do **Empreendimento**. Tais valores serão depositados em uma conta corrente bancária destinada, exclusivamente, a esta **Reserva**, em nome do **Condomínio** do **Empreendimento**, mas sua movimentação será feita, exclusivamente, pela **HAB**, por meio de procuração a ser outorgada pelo mencionado **Condomínio**, com prestação de contas às **LOCADORAS**. Os valores da **Reserva de Reposição e Renovação** não serão utilizados para obras e trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem para as grandes reparações, modificações ou aumentos do **Empreendimento**, também não serão utilizados para a correção de defeitos construtivos, pois estes são objeto de garantia dada pelos construtores. Toda e qualquer aquisição de **Equipamento Operacional**, realizadas com os valores da **Reserva de Reposição e Renovação**, serão efetuadas pela **HAB**, sempre em nome das **LOCADORAS**, por meio do **Condomínio** do **Empreendimento**.



CLÁUSULA QUINZE
VIGÊNCIA DO CONTRATO EM CASO DE ALIENAÇÃO

- 15.1.** Caso um ou mais dos proprietários/adquirentes das unidades autônomas do **Empreendimento** decidam alienar o **Empreendimento**, no todo ou em parte, ou seus apartamentos (unidades autônomas do Edifício) o novo proprietário/adquirente deverá respeitar o presente Contrato durante toda sua vigência, e cumpri-lo, tal como aqui estabelecido.

CLÁUSULA DEZESSEIS

- 16.1** Para as marcas IBIS e IBIS STYLE e IBIS BUDGET, ou qualquer outra marca hoteleira que a **HAB** venha a operar no Brasil, a **HAB** concede à **LOCADORA** a exclusividade da atividade que é objeto deste contrato, num raio de 01Km (um quilômetro), conforme definido no Anexo I.

CLÁUSULA DEZESSEIS
DISPOSIÇÕES GERAIS

- 16.1.** Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as Partes deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Av. das Nações Unidas, 7815 – Torre II – 10º andar
05425-905 - São Paulo/SP

A/C.: da Diretoria de Operações IBIS BUDGET

HIMA PARTICIPAÇÕES S/A

Rua da Aurora nº 295, sala 502, bairro da Boa Vista
CEP 50.050-901 - Recife - PE

A/C da Diretoria

REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELLI - EPP

Rua Ernesto de Paula Santos nº 960, sala 102, bairro Boa Viagem
Caixa Postal 526
CEP 51.021-330 – Recife - PE



A/C da Diretoria**PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA - EPP**

Rua Bruno Veloso nº 333, sala A-2, bairro Boa Viagem
CEP 51.021-280 - Recife - PE

A/C da Diretoria**JONES LANG LASALLE HOTELS**

Rua Joaquim Floriano, n. 72, cj. 97-98
04533-000 – São Paulo/SP

A/C da Diretoria

- 16.2.** No caso de mudança dos endereços ou de qualquer dos dados aqui referidos, as partes se comunicarão por escrito.
- 16.3.** A tolerância de uma das partes com relação ao descumprimento pela outra de algum dos termos ou obrigações deste Contrato não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a estes termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.
- 16.4.** As partes não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente Contrato, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do artigo 393, do Código Civil Brasileiro.
- 16.5.** Todos os valores mencionados neste Contrato terão como base 11/2016 e serão corrigidos monetariamente pela **Atualização do Valor de Pagamento**.
- 16.5.1.** Caso os valores previstos nesse Contrato não sejam pagos a seu devido tempo, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do principal, acrescido de correção monetária, mencionada no item 16.5 supra, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia.



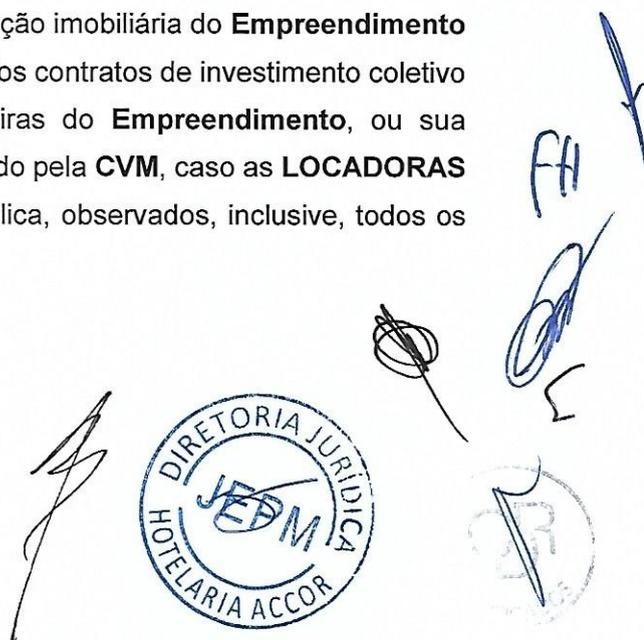
- 16.6.** Durante toda a vigência do presente Contrato os representantes das **LOCADORAS** terão direito de visitar o **Empreendimento** e realizar nele vistorias técnicas, ficando desde já avençado que as **LOCADORAS** ou demais autorizados somente vistoriarão o **Empreendimento** em dia e horário previamente combinados, por escrito, com a **HAB**, através do gerente operacional do **Empreendimento**, a fim de não prejudicar, em qualquer hipótese, sua regular operação, podendo adentrar apenas nas áreas não ocupadas por usuários na ocasião, sendo que as áreas privativas não vistoriadas poderão o ser assim que desocupadas, obrigando-se a **HAB** a comunicar as **LOCADORAS**, por escrito, de tal fato.
- 16.6.1.** Caso em referidas visitas e vistorias técnicas sejam constatadas irregularidades em relação à operação hoteleira, as **LOCADORAS** comunicarão a **HAB**, por escrito, a respeito de tais irregularidades, solicitando a adoção de providências cabíveis.
- 16.6.2.** As partes reunir-se-ão para discutir as irregularidades suscitadas e as alternativas para solucioná-las.
- 16.7.** As **LOCADORAS** declaram estarem cientes de que os temas tratados nos itens 1.25, 1.28, 1.31 a 1.34, 1.41 a 1.46 da Cláusula Primeira, obedecem aos padrões mundiais definidos pelo **Grupo AccorHotels** e que poderão sofrer alterações durante a vigência deste instrumento.
- 16.8.** As **LOCADORAS** estão cientes e concordam com a prática de se conceder cortesias no decorrer normal do negócio, desde que de interesse do **Empreendimento**.

CLÁUSULA DEZESSETE
DO LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO

- 17.1.** As partes definem neste ato que o valor de venda à vista das unidades autônomas do **Empreendimento** será de, no máximo, R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) e tal valor será reajustado pelo critério da **Atualização do Valor de Pagamento**.



- 17.2. Toda e qualquer publicidade do **Empreendimento** que mencione a marca **IBIS BUDGET**, a **HAB**, o **Grupo AccorHotels** ou qualquer outra empresa do **Grupo** ou qualquer uma de suas marcas, especialmente o dossiê de venda referente ao lançamento imobiliário do **Empreendimento**, deverá ser previamente submetida à apreciação e aprovação formal da área de Marketing da **HAB**, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis para, posteriormente, ser submetida à **CVM** dentre os documentos que deverão compor o pedido de registro ou sua dispensa, de oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento**, caso as **LOCADORAS** venham a optar por realizar a oferta pública nos termos previstos na Cláusula Dezenove adiante.
- 17.3. As **LOCADORAS** comprometem-se a fazer constar do Instrumento de Venda e Compra ou Promessa de Venda e Compra das unidades autônomas do **Empreendimento**, como anexos, este Contrato e o Contrato de Mandato Civil, ambos assinados e registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade do **Empreendimento**, além da Minuta da Convenção de Condomínio, arquivada junto à incorporação imobiliária do **Empreendimento** e de todos os demais documentos exigidos, pela **CVM**, por meio do processo para registro de oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, ou sua dispensa, caso as **LOCADORAS** venham a optar por realizar essa oferta pública, para que todos estes documentos sejam rubricados pelos adquirentes das unidades autônomas quando da assinatura do mencionado Instrumento de Venda e Compra ou Promessa de Venda e Compra.
- 17.4. Fica proibido o lançamento imobiliário do **Empreendimento** antes da assinatura deste Contrato, do Contrato de Mandato Civil, do arquivamento da Minuta da Convenção de Condomínio junto à incorporação imobiliária do **Empreendimento** e da obtenção do registro de oferta pública dos contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas hoteleiras do **Empreendimento**, ou sua dispensa, em ambos os casos a ser concedido pela **CVM**, caso as **LOCADORAS** venham a optar por realizar essa oferta pública, observados, inclusive, todos os demais termos deste Contrato.



Handwritten signature and stamp of the Legal Directorate of Accor Hotels. The stamp is circular and contains the text "DIRETORIA JURIDICA" at the top, "HOTELARIA ACCOR" at the bottom, and "JEDM" in the center. There are also handwritten initials "FH" and a signature to the right of the stamp.

CLÁUSULA DEZOITO
ANEXOS

18.1. São partes integrantes e indissociáveis deste Contrato, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, cópias autenticadas dos documentos abaixo relacionados relativos à **cada uma das LOCADORAS**, os quais deverão ser entregues à **HAB** pelas **CONTRATANTES** de uma única vez e deverão estar válidos no momento de sua entrega:

- Anexo 01** - Contrato de Afiliação à Marca **IBIS BUDGET**;
- Anexo 02** - Contrato de Constituição do **Consórcio**;
- Anexo 03** - Estatuto/Contrato Social;
- Anexo 03** - CNPJ;
- Anexo 04** - RG e CPF dos Representantes Legais;
- Anexo 05** - Procuração da empresa investidora outorgando poderes aos Representantes Legais (caso necessário);
- Anexo 06** - Certidões de Distribuidores Forenses (Cíveis – últimos 10 anos);
- Anexo 07** - Certidões dos Cartórios de Protestos;
- Anexo 08** - Certidão da Justiça Federal;
- Anexo 09** - Certidão dos Executivos Fiscais Municipais ;
- Anexo 10** - Certidão dos Executivos Fiscais Estaduais;
- Anexo 11** - Certidões de Falência, Recuperação Judicial e Extrajudicial;
- Anexo 12** - Certidão Negativa de Débito Conjunta da Receita Federal do Brasil

18.2. Igualmente, no mesmo prazo fixado no item 18.1. retro, as **LOCADORAS** deverão apresentar, conjuntamente, cópia autenticada de todos os documentos abaixo relacionados referentes ao **imóvel do Empreendimento**:

- Anexo 13** - Certidão de Propriedade do Imóvel atualizada (com menos de um mês);
- Anexo 14** - Certidão Negativa de Débito de IPTU;
- Anexo 15** - Cópia do carnê de IPTU (1ª folha com os dados cadastrais);
- Anexo 16** - Certidão de Remembramento ou de Desmembramento (quando for o caso);
- Anexo 17** - Cópia das restrições de loteamento (quando for necessário);
- Anexo 18** - Projeto aprovado pela Prefeitura (após Assessoria Técnica da **HAB**);



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, the initials 'FH' in the middle, and another signature at the bottom right.

Anexo 19 - Declaração de inexistência de débitos municipais do imóvel em questão;

Anexo 20 - Alvará de Licença para Construção;

Anexo 21 - Memorial Descritivo de Obras Civis;

Anexo 22 - Contrato de Mandato Civil;

Anexo 23 - Minuta da Convenção de Condomínio proposta pelas **LOCADORAS**, devidamente arquivada junto à incorporação imobiliária do **Empreendimento**;

Anexo 24 - Minuta do Instrumento de Venda e Compra das unidades autônomas proposta pelas **LOCADORAS**, já avaliada e aprovada pela **HAB**, devidamente arquivada junto à incorporação imobiliária; e

Anexo 25 - Comprovação do registro da oferta pública de contratos de investimento coletivo relativos às unidades autônomas do **Empreendimento** perante a **CVM**, ou de sua dispensa, perante a **CVM**, e cópia do respectivo Prospecto Resumido da oferta, por ela, validado, caso as **LOCADORAS** venham a optar por realizar a oferta pública mencionada.

CLÁUSULA DEZENOVE

OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

- 19.1.** As partes declaram ter conhecimento de que, segundo corrente entendimento, a **CVM** considera que (a) este Contrato, por meio do qual as **LOCADORAS** serão, oportunamente, sucedidas pelos adquirentes das unidades autônomas, por estabelecer o pagamento, pela **HAB** aos titulares dessas unidades autônomas, de um aluguel variável, vinculado ao resultado operacional da exploração hoteleira do **Empreendimento**, quando ofertado publicamente, caracteriza um valor mobiliário na espécie de contrato de investimento coletivo, nos termos do art. 2º, inc. IX, da Lei 6.385/76, e (b) a oferta e promoção das unidades autônomas do **Empreendimento**, vinculadas a este Contrato, dirigida ao público em geral por meio de folhetos, prospectos ou anúncios ou, ainda, a procura de adquirentes por meio de corretores, a negociação dos contratos de aquisição feita em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público e a utilização dos serviços públicos de comunicação caracteriza-se como oferta pública de valores mobiliários, sujeita ao regime jurídico da Lei 6.385/76.



- 19.2.** As partes declaram ter conhecimento, ainda, de que, por conta do disposto na cláusula 19.1 acima, eventual oferta pública das unidades autônomas do **Empreendimento**, vinculadas a este Contrato, está sujeita a prévio registro perante a **CVM** ou ser objeto de dispensa desse registro, seguindo o regime jurídico da Lei 6.385/76 e normas infralegais que a regulamentam, notadamente, Instrução **CVM** 400/2003, Deliberação nº 734/2015, ou outras que vierem a ser editadas pela **CVM**.
- 19.3.** As partes declaram ter conhecimento de que, segundo corrente entendimento, a **CVM** considera a **HAB**, na qualidade de locatária e operadora hoteleira do **Empreendimento**, como co-ofertante, juntamente com as **LOCADORAS**, se o caso, no pedido de registro ou dispensa de registro, da oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento**. Sendo assim, todos os documentos a serem submetidos à **CVM** deverão ser revisados e validados por ambas as partes, especialmente, mas não se limitando a, ao Prospecto Resumido.
- 19.4.** Em virtude do exposto nos itens acima, especialmente o item 19.3, as partes convencionam que, embora as **LOCADORAS** venham a ser a responsáveis por obter o registro da oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento**, ou sua dispensa, junto à **CVM**, a **HAB**, na qualidade de operadora hoteleira do **Empreendimento** e em conformidade com o entendimento da **CVM**, deverá constar como co-ofertante e, nessa condição, deverá ser envolvida e acompanhar todo o processo de obtenção ou dispensa de registro perante a **CVM**, assim como deverá ser consultada a respeito e informada, inclusive com o fornecimento de cópia, de toda e qualquer comunicação, documento, informação, sejam verbais ou escritos, recebidos, elaborados e fornecidos, pelas **LOCADORAS** à **CVM** e a quaisquer terceiros envolvidos nesse processo, ou pela **CVM** e/ou quaisquer terceiros às **LOCADORAS**, conforme o caso, os quais deverão sempre contar com a prévia e expressa concordância da **HAB**.
- 19.5.** As partes, neste instrumento, convencionam também que as **LOCADORAS** deverão utilizar a minuta padrão do Prospecto Resumido anexa a este instrumento, caso venham a optar por realizar a oferta pública dos contratos de



investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento** (Anexo 25).

- 19.6.** As partes ajustam que está vedado o lançamento imobiliário do **Empreendimento**, sua promoção ou comercialização de suas unidades autônomas, antes da obtenção do registro de oferta pública dos contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento**, ou sua dispensa, em ambos os casos a serem concedidos pela **CVM**.
- 19.7.** Uma vez deferido o registro para oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento** ou a sua dispensa, as **LOCADORAS** se obrigam a seguir estritamente as regras da **CVM** para promoção e comercialização das unidades autônomas, inclusive (i) utilizando-se somente do material promocional autorizado pela **CVM** e pré-aprovado pela **HAB**, nos termos do item 17.2 da Cláusula Dezesete supra, (ii) entregando aos possíveis investidores o prospecto resumido aprovado pela **CVM**, e (iii) colhendo a assinatura do adquirentes nas respectivas declarações do investidor, conforme o modelo aprovado pela **CVM**.
- 19.8.** As **LOCADORAS** se comprometem a cumprir as disposições previstas nesta Cláusula Dezenove, assim como todas as normas e determinações expedidas pela **CVM**, ficando, desde já, responsáveis solidariamente perante a **HAB** e a quaisquer terceiros, seja na esfera administrativa, cível, contratual, trabalhista, fiscal, tributária, criminal ou previdenciária, na hipótese de não haver a observância dessas condições e da legislação a elas aplicáveis, sendo assegurado, inclusive, à **HAB**, pelas **LOCADORAS** direito de regresso em face destes últimos, na hipótese da **HAB** vir a sofrer quaisquer perdas, danos, lucros cessantes ou, ainda, ter despesas, compreendendo, mas não se limitando, com custas judiciais, honorários advocatícios contratuais e/ou de sucumbência, perícias, diligências de oficial de justiça, viagens, locomoções, diligências, cópias e publicações, indenizações, dentre outras.
- 19.9.** As Partes ajustam que as condições desta Cláusula Dezenove e de seus itens somente serão aplicáveis na hipótese de as **LOCADORAS**, em conjunto ou individualmente, optarem por realizar oferta pública dos contratos de investimento coletivo relativos às unidades autônomas do **Empreendimento**.



- 19.10. As Partes acordam que, apenas e tão somente na hipótese de as **LOCADORAS**, em conjunto ou individualmente, optarem por **não** realizarem oferta pública de contratos de investimento coletivo vinculados às unidades autônomas do **Empreendimento**, ficam revogadas as disposições previstas na letra “p” do item 5.1 e no item 5.2, ambos da Cláusula Quinta do presente instrumento.

CLÁUSULA VINTE SOLIDARIEDADE DAS LOCADORAS

- 20.1. As **LOCADORAS** concordam, assumem e ratificam, expressamente, e para todos os fins de fato e de direito, que são solidariamente responsáveis, entre si, e nos termos da lei aplicável, pelo fiel cumprimento de todos os deveres e obrigações assumidos na forma e nos termos deste Contrato.
- 20.1.1. Em virtude dos termos estabelecidos nos *Considerandos* acima, o **Empreendimento** será devidamente executado e concluído pelas **LOCADORAS**, que poderão organizar, entre si, o cumprimento de tais obrigações por meio do **Consórcio** entre elas constituído.
- 20.1.2. Sem prejuízo de cumprimento das disposições deste Contrato, qualquer alteração do **Consórcio**, por qualquer motivo, somente poderá ser realizada mediante prévia e expressa anuência da **HAB**, que não poderá ser injustificadamente negada.

CLÁUSULA VINTE E UM PROGRAMA DE COMPLIANCE DA HAB

- 21.1. As **LOCADORAS** estão cientes de e se comprometem a obedecer às disposições da Lei Anticorrupção Brasileira nº 12.846/13, declarando, garantindo e concordando que, com relação a quaisquer atividades conduzidas nos termos do Contrato, seus aditamentos e anexos, não ofereceram, deram ou prometeram, e não oferecerão, darão ou prometerão qualquer importância em dinheiro ou qualquer artigo de valor a qualquer representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político para os fins de:



FH

- (a) influenciar qualquer ato ou decisão desse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político em sua qualidade oficial;
- (b) induzir esse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político a praticar ou deixar de praticar qualquer ato em violação ao dever legal desse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político; ou
- (c) induzir esse representante/funcionário de governo, em qualquer instância, ou de partido político a usar sua influência junto a qualquer governo ou qualquer órgão deste para efetuar ou influenciar qualquer ato ou decisão desse governo ou órgão com o fim de auxiliar as **LOCADORAS** na obtenção de qualquer favorecimento, autorização ou permissão governamental.

CLÁUSULA VINTE E DOIS
CÓDIGO DE ÉTICA E DE RESPONSABILIDADE SOCIAL CORPORATIVA
DO GRUPO ACCORHOTELS

- 22.1. O **Grupo AccorHotels** adota diversos princípios, padrões e compromissos aplicáveis mundialmente aos hotéis que opera sob suas marcas em relação à responsabilidade social corporativa e ética, conforme condições previstas em seu *Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa* e em seu *Programa Planet 21* disponíveis via website do **Grupo AccorHotels**, que são atualizadas, de tempos em tempos, para atender as evoluções de referidos código e programa.
- 22.2. Com o objetivo de promover os melhores interesses e as melhores práticas de negócios da rede de hotéis sob as marcas do **Grupo AccorHotels**, este espera que seus parceiros compartilhem de seus princípios, padrões e compromissos incluídos e/ou abrangidos pelo *Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa* e pelo *Programa Planet 21*.
- 22.3. As **LOCADORAS** concordam, desde já, que a operação do **Empreendimento** seja conduzida de maneira consistente com o *Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa* e com o *Programa Planet 21* durante toda a



duração e execução do Contrato, podendo a **HAB** praticar todos os atos necessários à consecução desse fim.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS COMPROMISSO ARBITRAL

23.1. Qualquer controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

De acordo:

23.2. A arbitragem será submetida à Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem CIESP/FIESP (CCFIESP) de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCFIESP (doravante designado o "Regulamento").

HIMA

23.3. O litígio será decidido por um Tribunal Arbitral de três árbitros, escolhidos de acordo com o Regulamento, aplicando-se, inclusive, as regras para indicação de árbitros em procedimentos arbitrais com múltiplas Partes.

REVPAR

23.4. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem obedecerá ao disposto na Lei Brasileira de Arbitragem.

FA
PEDRA DO REINO

Fernando Viriato de Medeiros
CPF: 820.592.417-15

HAB
ANUENTE

23.5. As Partes elegem o foro da Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, exclusivamente para medidas cautelares ou coercitivas, provisionais ou permanentes, assim como para execução da sentença arbitral.

23.6. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil.

23.7. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.





23.8. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente Contrato, em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Recife, 29 de novembro de 2016.



[Handwritten signature]

HIMA PARTICIPAÇÕES S/A



[Handwritten signature]

REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI - EPP



[Handwritten signature]

PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA - EPP

[Handwritten signature]

Fernando Viriato de Medeiros
CPF: 800.592.417-15

HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A.

[Handwritten signature]
Eduardo Carlos Dias Camargo
CPF 016.643.718-26
RG 8.354.366



JONES LANG LASALLE HOTELS S/A.

Testemunhas:

[Handwritten signature]

Nome: Maria Eduarda Ramos
PESSOA DE MEIO
RG: 33999 06 558- PB
CPF/MF: 097.113.284-45

[Handwritten signature]

Nome: Rômulo Pereira da Silva
RG: 28.214.764-0
CPF: 185.596.988-25
CPF/MF:



2 notário Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone:11 3072-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) RICARDO MADER RODRIGUES, em documento com valor econômico, de R\$. São Paulo, 22 de fevereiro de 2017. Em Teste da verdade. Cód. [-12318901130-4032541217-003212]

PAULO HENRIQUE MARCIANO - Escrevente (R\$ total R\$ 8,70) Selo(s): Selo(s): 1 (Ato:AA-825544) O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br Av. Herculano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-0800 Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de: [0115121]-HILSON DE BRITO MACEDO FILHO. Recife, 05 de Dezembro de 2016 - Em teste da verdade. KEROLLAINNY OHARA DE SOUZA - Escrevente. Emol: R\$ 4,18; TSNR: 0,73; FERC: 0,36; Total: 4,36 Selo eletrônico de fiscalização: 0073783.ZBR12201603.00744

Consulte Autenticidade em: www.tjpe.jus.br/selodigital

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br Av. Herculano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-0800 Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de: [0109769]-DANILO CONSTANTINO MARIS CANUTO DOS ANJOS. Recife, 05 de Dezembro de 2016 - Em teste da verdade. KEROLLAINNY OHARA DE SOUZA - Escrevente. Emol: R\$ 4,18; TSNR: 0,73; FERC: 0,36; Total: 4,36 Selo eletrônico de fiscalização: 0073783.GRM12201603.00745

Consulte Autenticidade em: www.tjpe.jus.br/selodigital

8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE - www.tabelionatofigueiredo.com.br Av. Herculano Bandeira, 563 - Pina - Recife - Pernambuco - Fones: (81) 3073-0800 Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de: [0108615]-FELIPE HAECKEL D'AVILA ALMEIDA GOMES. Recife, 05 de Dezembro de 2016 - Em teste da verdade. KEROLLAINNY OHARA DE SOUZA - Escrevente. Emol: R\$ 4,18; TSNR: 0,73; FERC: 0,36; Total: 4,36 Selo eletrônico de fiscalização: 0073783.EIQ12201603.00746

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ Oficial: Evandro da Cunha Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3819-1188

Reconheço por semelhança c/valor econ as firmas de: FERNANDO VIRIATO DE MEDEIROS, EDUARDO CARLOS DIAS CAMARGO e ROMULO FERREIRA DA SILVA. São Paulo, 24 de fevereiro de 2017. Em Testemunho da verdade. Cód. [1989/113810454500369023] Válido somente com selo de autenticidade; Rtd 3; total R\$ 28,70 Selo(s): Selo(s): 2 (Ato:1021AA-789727; 1 Ato:1021AB-164578) *VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS*

Fabio Russo de Oliveira Escrevente Autorizado

