

MINUTA
ANEXO VII CONTRATO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
TÉCNICOS DE NATUREZA HOTELEIRA

Pelo presente instrumento de *Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos* (o “Contrato”), as Partes (ou, isoladamente, “Parte”) que o firmam,

- como **CONTRATANTE, SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (a “Incorporadora”), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º. 1.931, conjunto 102-parte, 10º andar, CEP 01452-001, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 14.216.902/0001-74 (a “**INCORPORADORA**”), representada na forma de seu contrato social por seus representante(s) legal(ais) ao final nomeado(s) e assinado(s); e, de outro lado,

- como **CONTRATADA, LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.**, sociedade com matriz inscrita no CNPJ sob o n.º 09.109.567/0001-75, com sede na Rua Ramos Batista, 444, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04.552-020 (a “**LA**”), representada na forma de seu contrato social por seus representante(s) legal(ais) ao final nomeado(s) e assinado(s).

- como **ANUENTE, SOLARE ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 02.998.739/0001-60, com sede na Rua 32, n.º 35, Quadra 02, Lote 09, Loteamento Calhau, bairro Calhau, na cidade de São Luís, MA, CEP 65.071-520 (a “**SOLARE**”), representada na forma de seu contrato social por seus representante(s) legal(ais) ao final nomeado(s) e assinado(s).

CONSIDERAÇÕES

Considerando que,

- (i) a **Incorporadora** é titular do imóvel localizado na localizado na Avenida Senador Queiros, n.º. 202, Santa Ifigênia – São Paulo/SP, objeto da matrícula n. n.º. _____, do 5º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (SP);
- (ii) a **Incorporadora** promoverá no Imóvel a incorporação e construção de um empreendimento imobiliário consistente de um hotel, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura de São Paulo (o “Hotel”);
- (iii) a Hotel será projetado para ter as características constantes do projeto;
- (iv) o uso hoteleiro aprovado pela Prefeitura de São Paulo implicará que as unidades autônomas hoteleiras sejam e permaneçam submetidas a um sistema contínuo de operação hoteleira, administrado e explorado por uma empresa hoteleira;
- (v) para os fins do presente as unidades autônomas hoteleiras poderão ser também identificadas como “apartamentos” ou “unidades hoteleiras”;
- (vi) o Hotel registrariamente será denominado **SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**;
- (vii) a **SOLARE** é detentora do direito de uso da marca **Soft Inn** (a “Marca”);

- (viii) a **LA** é empresa especializada em administração condominial e de meios de hospedagem, dentre eles hotéis, apart-hotéis, hotéis-residência e similares e tem interesse em prestar à **Incorporadora** assessoria técnica de natureza hoteleira, necessária a que o Hotel esteja apto, quando de sua conclusão, a ser a operado como um local de hospedagem, e em consonância com os procedimentos operacionais da **LA** e da Marca;
- (ix) a **Incorporadora** deseja contratar a **LA** para que esta lhe preste os serviços de administração hoteleira ao Hotel, consistentes na exploração do sistema de exploração conjunta de unidades hoteleiras (o “Pool”) e na administração condominial, conforme contratos apropriados;
- (x) a **LA**, após a conclusão do Hotel, tem interesse em promover a administração hoteleira do Hotel, nos termos da alínea anterior;
- (xi) as Partes pretendem que o Hotel seja divulgado, enquanto vigorarem os contratos de operação condominial e de exploração hoteleira, sob a Marca;
- (xii) os representantes legais das Partes estão devidamente legitimados e autorizados a celebrar este Contrato e firmar o presente instrumento,

RESOLVEM as Partes, como de fato resolvido têm, ajustar as cláusulas e condições que regerão os serviços técnicos que a segunda fará a primeira e seus sucessores, nos termos indicados neste instrumento.

- I -
OBJETO

1.1. A **Incorporadora** contrata a **LA** para que esta lhe preste os serviços de assessoria técnica para o Hotel, visando uma futura administração hoteleira.

1.2. Para os fins do presente Contrato, as unidades autônomas do Hotel somente comportam uso para fins de hospedagem, de modo que não se admite qualquer uso ou exploração das mesmas que não seja feita sob a administração e exploração por uma operadora hoteleira, sendo que no presente caso, nos termos e pelo prazo ora contratados, inicialmente tal administração e exploração serão realizados pela **LA**.

- II -
SERVIÇOS TÉCNICOS

2.1. Os serviços técnicos serão desenvolvidos pelo período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento e o último dia imediatamente anterior à data de abertura do Hotel ao público, conforme adiante definido.

2.2. Os serviços técnicos compreenderão a análise conjunta feita pelas Partes da estrutura do Hotel, visando a apresentação pela **LA** de sugestões de adequação e/ou alteração do projeto arquitetônico, dos projetos executivos, de decoração de interiores e de aquisições e instalação de bens e equipamentos, em quantidade e qualidade adequadas ao Hotel.

2.3. Fica estabelecido que, se houver necessidade de realizar mudanças nos projetos e/ou memoriais que já tiverem sido apresentados aos adquirentes de unidades autônomas hoteleiras,

aprovados pela **LA** e/ou pelos órgãos públicos, ou, ainda, naquilo que já tiver sido construído no Hotel, as Partes deliberarão sobre o tema, a fim de superar a questão, evitar atrasos na abertura e/ou aumento nos gastos orçados para o Hotel.

2.4. A **LA** apresentará à **Incorporadora** as especificações de móveis, equipamentos e materiais operacionais necessários à montagem e equipagem do **HOTEL** (unidades autônomas e das áreas comuns) dentro de 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data de sua abertura.

2.4.1. Ficarão a cargo da **Incorporadora**, ou por terceiros contratados por ela para tal fim, as atividades de equipagem, montagem e decoração das áreas comuns, áreas operacionais e unidades autônomas, as quais serão acompanhadas pela **LA** que, para tanto, poderá apresentar sugestões, visando uma melhor adequação aos seus padrões operacionais e da Marca.

- III -

ANÁLISE DOS PROJETOS

3.1. A **LA** analisará os projetos do Hotel a serem elaborados por terceiros contratados pela **Incorporadora**, devendo se manifestar sobre o mesmo dentro do prazo de 7 (sete) dias, contado de seu recebimento, sob pena de, não o fazendo, serem considerados aprovados. Eventuais alterações solicitadas pela **LA** serão desenvolvidas em conjunto pelas Partes, e implementadas por esta última, com o objetivo de melhor adequar as áreas operacionais do Hotel, com vistas a um eficiente processo de exploração hoteleira.

3.1.2. As Partes ajustam que se alguma recomendação da **LA** não puder ser atendida pela **Incorporadora**, as mesmas se reunirão dentro do prazo de 10 (dez) dias, a fim de empreenderem uma solução para o problema, tendo como diretrizes os padrões da Marca, as normas técnicas brasileiras, as peculiaridades técnicas do Hotel, da legislação municipal e as normas das concessionárias de serviços públicos, o prazo de entrega e o custo do Hotel.

3.1.2.1. Fica estabelecido que se houver necessidade de realização de alterações nos projetos que já tiverem sido aprovados pela **LA** e/ou naquilo que já tiver sido construído no Hotel em conformidade com o que tiver aprovado, as Partes deliberarão sobre o tema, a fim de evitar atrasos na entrega do Hotel e/ou em sua abertura e/ou o aumento no orçamento de seu custo construtivo e de montagem, de equipagem e/ou de decoração do Hotel.

3.1.2.2. A **Incorporadora** poderá, após analisar a solicitação feita pela **LA**, apresentar justificativas razoáveis para a não realização da alteração, podendo se recusar a atender à solicitação. Entretanto, o direito de recusa da **Incorporadora** não será aceito na hipótese de a **LA** comprovar que na época adequada, ajustada no cronograma de trabalhos estabelecido com a **Incorporadora**, havia solicitado a esta tal alteração, a qual havia sido aceita.

3.2. Para os fins de análise dos projetos, visando a apresentação de eventuais sugestões de alterações de natureza hoteleira para melhor atender as necessidades operacionais hoteleiras, a **LA** deverá observar os seguintes princípios:

(a) conceito do projeto que o norteou o desenvolvimento do Hotel para ser utilizado e explorado para fins hoteleiros;

(b) prazo de conclusão das obras;

- (c) características dos projetos arquitetônico, executivos, de decoração de interiores;
- (d) projetos e memoriais que já tiver aprovado; e,
- (e) momento da apresentação, em observância ao cronograma físico-financeiro das obras.

3.3. A **LA** deverá prestar referidos serviços técnicos sempre levando em consideração os memoriais e projetos que tiver aprovado, atentando para o custo das obras e prazo de sua conclusão.

- IV -

DEVERES DA INCORPORADORA

4.1. São deveres da **Incorporadora**, entre outros estabelecidos neste Contrato:

- (a) projetar, incorporar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o Hotel, conforme este Contrato, obedecendo as determinações construtivas exigidas pelos órgãos públicos competentes, conforme legislação vigente e projetos aprovados;
- (b) reunir-se com os representantes e/ou prepostos da **LA**, em 10 (dez) dias contados da solicitação desta, lavrando-se a respectiva Ata;
- (c) comunicar-se com a **LA**, sempre que possível, por escrito, bem como encaminhar a esta os documentos solicitados no prazo de 10 (dez) dias;
- (d) apresentar à **LA**, ao término das obras, os projetos arquitetônicos e executivos aprovados para o Empreendimento, demonstrando como este foi construído (*as built*), encaminhando-os plotados e em arquivo eletrônico, na extensão que julgar apropriada;
- (e) realizar, por si, ou por terceiros que contratar, nas épocas próprias, testes nos equipamentos e sistemas que serão utilizados e/ou instalados no Hotel, tais como: (i) operação dos elevadores; (ii) sistemas de aquecimento de água; (iii) balanceamento e controle de ar condicionado e água quente das áreas comuns, naqueles que forem instalados no Hotel; (iv) sistema de distribuição de água quente e fria; (v) sistema de esgoto e águas servidas; (vi) sistema de *sprinkler* e detecção de fumaça; (vii) sistemas de telefonia, alarme e comunicações (viii) energia elétrica, saneamento básico e gás;
- (f) disponibilizar, pelo menos 06 (seis) meses antes da data de abertura do Hotel, um apartamento, em escala natural, com todos os acabamentos construtivos, para que os responsáveis por cada um dos projetos de decoração, montagem e equipagem testem as soluções propostas e eventualmente as corrijam ou aperfeiçoem, podendo a **LA** estudar e testar as soluções que julgar convenientes, propondo mudanças e/ou adaptações ao seu melhor uso e funcionalidade;
- (g) entregar à **LA**, ao término das obras, a relação atualizada de adquirentes de unidades autônomas hoteleiras (com nome, endereço e telefone), ficando proibido qualquer uso que não o de cadastramento dos adquirentes perante o Condomínio.

- V -

VISTORIAS E ENTREGA DO HOTEL

5.1. Durante a vigência deste Contrato e até a data que anteceder a data de abertura do Hotel, vistorias periódicas regulares poderão ser realizadas pela **LA**, com a finalidade de acompanhar o cumprimento das especificações, projetos e memoriais pela **Incorporadora**.

5.1.1. Nas vistorias deverá comparecer um preposto de cada Parte e será lavrada Ata. Em havendo ajustes a serem realizados, a **Incorporadora** tomará as medidas necessárias em prazo mutuamente acordado, preferencialmente antes da data de abertura. Para os fins de realização das vistorias, a **LA** deverá promover agendamento com 05 (cinco) dias de antecedência da data pretendida.

5.1.2. Caso as pendências listadas pela **LA**, acima, sejam de caráter impeditivo, ou seja, que inviabilizem o início da operação do Hotel, a **Incorporadora** deverá tomar as providências necessárias para saná-las no prazo que as partes acordarem consensualmente, sempre antes da data prevista para a sua abertura ao público. Entretanto, se as pendências listadas não forem de caráter impeditivo, a **LA** poderá dar início à operação do Hotel, de forma condicionada, com o compromisso de que a **Incorporadora**, dentro de um prazo razoável, conclua todas as pendências apontadas.

5.1.2.1. Se as pendências de caráter impeditivo não forem solucionadas no prazo previsto nesta cláusula, a **LA** poderá recusar-se a dar início à operação do Hotel até que os vícios e/ou defeitos apontados pela empresa especializada sejam integralmente sanados pela **Incorporadora**, sem prejuízo de poder: **(a)** suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do Hotel como empreendimento afiliado a Redes à qual pertence a Marca e a **LA**; **(b)** a **Incorporadora** arcar com as despesas (incluindo perdas e danos e lucros cessantes) decorrentes com o atraso na abertura do Hotel; e **(c)** a **LA** poderá exigir da **Incorporadora** o pagamento de uma multa em dinheiro no valor de 10% (dez por cento) da receita mensal projetada pela **LA** para o Hotel, tantas vezes quantos forem os meses de atraso, observado o critério “pro rata”, multa essa que terá vencimento todo dia 05 (cinco) de cada mês, sem prejuízo da cabível indenização por perdas e danos.

5.2. As Partes concordam que no momento de entrega do Hotel (“Data de Entrega”) será realizada vistoria e lavrada a respectiva ata de entrega, de modo a determinar com precisão o dia e as condições de sua entrega.

5.3. A **LA** poderá se socorrer de empresa especializada para vistoriar o Hotel (a “Vistoriadora”) permitindo, assim, seu recebimento, sendo as despesas decorrentes consideradas como gastos pré-operacionais.

5.4. Para os fins do presente Contrato, entende-se por data de conclusão das obras civis, aquela em que o Hotel estiver com (i) o auto de conclusão e o alvará de corpo de bombeiros expedidos pelas autoridades públicas competentes; (ii) com o alvará de funcionamento dos elevadores; (iii) com todos os serviços públicos instalados e funcionando; e, (iv) com todos os equipamentos testados, conforme previsto neste Contrato.

5.4.1. Para os fins do presente Contrato, entende-se por data de conclusão do Hotel aquela em que, após vistoria, haja certificação pela **LA** de que (i) as obras civis estão concluídas a contento; (ii) todas as licenças de construção e alvarás relacionados às obras do Hotel foram obtidos; (iii) o Hotel se acha integralmente montado, equipado e decorado (unidades autônomas e áreas comuns); e, (iv) todas as licenças necessárias ao funcionamento e desenvolvimento das atividades da **LA** no Hotel foram expedidas.

5.5. Considerando as peculiaridades do Hotel, os respectivos adquirentes deverão conferir à **LA** poderes para que esta ou a Vistoriadora, vistorie e firme o respectivo termo e outros que se fizerem necessários, bem assim receba as chaves de suas unidades autônomas hoteleiras.

5.5.1. Com relação a qualquer vistoria que a **LA** ou a Vistoriadora fizer fica, desde já, consignado que:

(a) a responsabilidade da **LA** e da Vistoriadora é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados em face da **Incorporadora**, que é a responsável por saná-los;

(b) a **LA** e a Vistoriadora, quando do recebimento das unidades autônomas hoteleiras não serão responsáveis por verificar se a **Incorporadora** cumpriu as suas obrigações relacionadas ao contrato de venda e compra das unidades autônomas hoteleiras, atributo esse exclusivo dos respectivos adquirentes;

(c) que só serão vistoriadas e recebidas as unidades autônomas hoteleiras dos adquirentes que estiverem adimplentes com as obrigações assumidas em face da **Incorporadora**, conforme informação prestada por esta última.

5.6. Na Data de Entrega do Hotel, a **Incorporadora** entregará à **LA** cópia dos seguintes documentos:

- (i) Auto de Conclusão (Habite-se) do Hotel;
- (ii) Alvará do Corpo de Bombeiros;
- (iii) Alvará de elevadores;
- (iv) Outros documentos que sejam solicitados pelos órgãos públicos para comprovação da regularidade da edificação.

5.7. A fase operacional do Hotel e, portanto, a data de sua abertura ao público (a “Data de Abertura”), terá início após (i) a expedição do auto de conclusão das obras e demais alvarás e licenças exigidos por lei; (ii) a Assembleia de Instalação do Condomínio de uso do Hotel; (iii) a realização da vistoria e recebimento do Hotel (áreas comuns e unidades autônomas) pela **LA** ou pela Vistoriadora, nos termos estabelecidos neste Contrato; (iv) terem sido pagas as taxas pré-operacionais e o capital de giro inicial; e, (vi) terem sido expedidos os alvarás e licenças operacionais, tais como a licença de funcionamento.

- VI -

REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

6.1. A **LA** em remuneração aos serviços técnicos decorrentes deste Contrato, fará jus ao recebimento de R\$800,00 (oitocentos reais) por unidade autônoma, ou seja, R\$ 158.400,00 (cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais) ao todo, por meio de depósito em conta bancária a ser indicada pela **LA**, de sua titularidade, em 06 (seis) parcelas bimestrais, sendo que a primeira já foi paga, as demais parcelas serão pagas todo dia 10 (dez) de cada bimestre subsequente, até o pagamento final.

- VII -

INADIMPLEMENTO E TÉRMINO

7.1. No caso de violação, inobservância ou descumprimento de qualquer termo ou acordo convencionado no presente Contrato, a Parte que se sentir lesada deverá enviar a outra notificação judicial ou extrajudicial, a fim de que a infratora possa corrigir ou remediar a inobservância, violação ou descumprimento dentro de um prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de recebimento da referida notificação.

7.2. Transcorrido o prazo estabelecido no item anterior, sem que a Parte inadimplente tenha cumprido com seu dever, a Parte adimplente terá o direito de resolver o presente Contrato ou exigir o seu cumprimento, cumulados, em ambos os casos (resolução ou cumprimento), com o direito ao pleito de pagamento das perdas e danos visando a reparação de quaisquer danos resultantes da violação.

7.3. O presente Contrato será terminado em caso de falência ou pedido de recuperação judicial de qualquer Parte.

- VIII -

CESSÃO DE DIREITOS E DEVERES E SUB-ROGAÇÃO

8.1. A **Incorporadora** alienará as futuras unidades autônomas do Hotel, mediante instrumentos de alienação. A **Incorporadora** compromete-se e obriga-se a dar conhecimento aos terceiros com quem firmar contrato tendo por objeto unidades autônomas do Hotel, as disposições relacionadas à **LA**.

8.4. A **LA** poderá ceder os direitos e deveres do presente Contrato à empresa do mesmo grupo econômico, devendo, entretanto, ser comunicada por escrito à Incorporadora no prazo de 15 (quinze) dias de sua ocorrência.

- IX -

DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O presente Contrato é irrevogável e irretroatável, salvo nas hipóteses de término expressamente previstas neste instrumento, obrigando não só as Partes, mas também a seus sucessores a qualquer título.

9.2. A **SOLARE** autoriza a **Incorporadora** a utilizar a Marca até a Data de Abertura, desde que para isso a aprove previamente o material publicitário na qual a mesma estará inserida perante o departamento de marketing da **LA**.

9.2.1. A **SOLARE** também concede, neste ato, autorização para que a **LA** adote e implante a Marca no Hotel, e para que assim permaneça ao longo de toda a gestão da **LA** na administração dele.

9.4. A concordância de qualquer Parte a uma disposição contrária àquelas constantes deste instrumento, ainda que de forma reiterada, não acarretará o cancelamento das normas previstas neste Contrato, nem implicará em precedente, novação ou modificação de qualquer de suas disposições, as quais permanecerão íntegras e em vigor.

9.5. Não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo ao presente Contrato a partir desta data, salvo mediante avença escrita, assinada pelas Partes.

9.6. As notificações, intimações e demais comunicações previstas ou decorrentes deste Contrato

somente produzirão efeito se enviadas para o endereço das Partes, indicados no preâmbulo deste instrumento, e desde que realizadas de maneira inequívoca, consideradas como tais, as encaminhadas por de Cartório de Títulos e Documentos, as enviadas por qualquer serviço de entrega, com aviso d recebimento, as transmitidas por fax com confirmação de recebimento (seguida imediatamente, neste último caso, de uma carta registrada ou carta com aviso de recebimento), ficando as Partes, ainda, compromissadas a comunicar por escrito eventual alteração de endereço.

9.8. O reconhecimento judicial de nulidade de qualquer cláusula deste Contrato não implicará em sua nulificação, mas, apenas da parte atingida pela citada decisão, devendo as Partes empreender para estabelecer norma substituta.

9.9. As Partes responderão por suas ações ou omissões mantendo uma a outra indene de qualquer perda, prejuízo ou gastos de qualquer espécie daí decorrente.

9.11. O presente Contrato substitui quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, entre as Partes em relação ao seu objeto.

- X -
FORO

10.1. As Partes elegem com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para que nele sejam dirimidas quaisquer questões oriundas do presente Contrato, arcando a parte vencida em procedimento judicial com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

Assim sendo, firmam as Partes o presente instrumento contratual, elaborado em 03 (três) vias de um só lado, ambas de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

São Paulo, XX de _____ de 2016.

SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.

SOLARE ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA LTDA.

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: