

	CONTRATO PARTICULAR de Promessa de compra e Venda de unidade autônoma condominial com condição suspensiva e outras avenças, na forma abaixo.
--	---

QUADRO RESUMO

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma Condominial com Condição Suspensiva e Outras Avenças (o “Contrato”) comparecem como partes entre si justas e contratadas:

1. OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA
SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº.14.216.902/0001-74, estabelecida na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.931, 10º andar, conjunto 102-parte, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP: 01452-0001, neste ato representada por seus diretores, doravante denominada simplesmente OUTORGANTE .
2. OUTORGADO(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(S)
<QUALIFICAÇÃO CLIENTE> , independentemente de seu número ou gênero, denominado(s) apenas OUTORGADO .
3. UNIDADE AUTÔNOMA
Consistente na UNIDADE nº <UNIDADE EXTENSO> , unidade esta integrante do empreendimento SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL , à que corresponde à fração ideal de terreno, descrita na <i>cláusula três</i> das condições gerais, ANEXO I , e as benfeitorias proporcionais, tudo conforme as disposições da minuta de Convenção de Condomínio anexada ao Memorial de Incorporação registrado sob o R/3 junto a matrícula de n.º.95.047, do Cartório do 5.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, seus anexos e Regimentos Internos, que o OUTORGADO declara neste ato receber e que, junto ao Memorial Descritivo, ANEXO III , ficam integrando o presente instrumento como anexos. O empreendimento, que se destinará a atividade hoteleira, está sendo desenvolvido em terreno localizado em São Paulo à Avenida Senador Queirós, nº. 202, na zona urbana do Município de São Paulo, neste Estado, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo sob os contribuintes nºs 001.038.0003-4 e 001.038.0032-8. O OUTORGADO declara estar ciente e concordar que a minuta de Convenção de Condomínio que integra o Memorial de Incorporação poderá ser objeto de aditamento, caso o OUTORGANTE , a seu critério, entenda necessário, para fim de inclusão das disposições constantes do documento ora rubricado entre as partes e que passa a fazer parte integrante da presente sob a forma de ANEXO . O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova foi emitido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo em 29/04/2016 sob o número 2016/07886-00 e aprovado pelo processo administrativo sob número 2014.0111966-9.
4. PREÇO DO IMÓVEL
O preço total ajustado para pagamento à vista da unidade referida no tópico 3 deste QUADRO RESUMO é de <TOTAL SÉRIES SEM JUROS> , válido para o 1º (primeiro) dia do mês de assinatura deste contrato , neste valor incluídas as quantias correspondentes à fração ideal e às acessões que comporão o imóvel objeto da presente, destacadas nos tópicos 5 e 6, abaixo. Fica esclarecido que NÃO INTEGRAM o preço da unidade autônoma os valores referentes às despesas pré-operacionais e capital de giro, conforme contrato firmado com a Operadora Hoteleira, bem como os valores atribuídos às ligações definitivas, cujos valores deverão ser pagos na forma e prazo estabelecidos neste Contrato. Também NÃO INTEGRAM o preço da unidade autônoma os valores referentes à FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e ao OS&E (Operational Supply & Equipments) , necessários à montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e das áreas comuns que lhe correspondam. Referidos valores deverão ser pagos à OUTORGANTE na forma e prazo

estabelecidos neste Contrato.
5. PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL
O preço total ajustado para a fração ideal é de 40% (quarenta por cento) do preço previsto no tópico 4 do “ QUADRO RESUMO ”.
6. PREÇO DAS ACESSÕES
O preço total ajustado para as acessões é de 60% (sessenta por cento) do preço previsto no tópico 4 do “ QUADRO RESUMO ”.
7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
SINAL DA UNIDADE:
<p><SINAL>, através do (s) cheque (s) <CHEQUE ATO>, cuja quitação se dará após a compensação bancária. Caso o cheque seja devolvido pela compensação por qualquer motivo, ficará sem efeito, e automaticamente nulo, o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo a OUTORGANTE livremente dispor do imóvel e transacioná-lo com terceiros, rescindido, se necessário, este instrumento.</p>
PARCELAS REFERENTES À UNIDADE:
<p>a) - a parcela de R\$ --- (---), em --- (---) parcelas mensais e consecutivas, sem juros, no valor unitário de R\$ --- (---) cada uma, vencendo-se a primeira no dia --/--/--, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustadas na forma do item 08;</p> <p>b) - a parcela de R\$ --- (---), em --- (---) parcelas mensais e consecutivas, sem juros, no valor unitário de R\$ --- (---) cada uma, vencendo-se a primeira no dia --/--/--, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustadas na forma do item 08;</p> <p>c) - a parcela de R\$ --- (---), em --- (---) parcelas mensais e consecutivas, sem juros, no valor unitário de R\$ --- (---) cada uma, vencendo-se a primeira no dia --/--/--, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação, reajustadas na forma do item 08;</p> <p>d) - a parcela de R\$ --- (---), em parcela única, sem juros, com vencimento para --/--/---, reajustada na forma do item 08;</p> <p>e) - a parcela de R\$ --- (---), em --- (---) parcelas anuais e consecutivas, sem juros, no valor unitário de R\$ --- (---) cada uma, vencendo-se a primeira no dia ---/---/---, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes, até final liquidação, reajustadas na forma do item 08;</p> <p>f) - a parcela de R\$ --- (---), em prestação única, que acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Tabela Price, equivale a quantia de R\$ (), vencendo-se no dia --/--/--, reajustadas na forma do item 08.</p>
08.
8. REAJUSTE E JUROS
Todas as parcelas mencionadas no item 07, supra, bem como os valores acessórios deste contrato, serão reajustadas da seguinte forma:
<p>ATÉ A DATA DE EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO (“Habite-se”): INCC – DI Índice Nacional da Construção Civil de Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), de acordo com a variação percentual acumulada, cujo índice-base será aquele divulgado 03 (três) meses imediatamente anteriores ao do mês da assinatura deste contrato, e índice-reajuste aquele divulgado 03 (três) meses imediatamente anteriores ao efetivo pagamento.</p>

APÓS A DATA DE EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO (“Habite-se”):

a) **IGP-M** – Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), de acordo com a variação percentual acumulada, cujo índice-base será aquele divulgado de 03 (três) meses imediatamente anteriores à data de expedição do habite-se (Auto de Conclusão) e Índice-reajuste aquele divulgado 03 (três) meses imediatamente anteriores ao do efetivo pagamento;

b) **TABELA PRICE:** As parcelas que se vencerem depois do mês previsto para a expedição do “Habite-se” (conclusão das obras), além da incidência do índice de correção monetária acima estipulada, serão acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Francês - “Tabela Price”.

ÍNDICES SUBSTITUTIVOS (na ordem de nomeação):

a) **ATÉ A DATA DE EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO (“Habite-se”):** Custo Unitário Básico (CUB) das construções, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) - SP.

b) **APÓS A DATA DE EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO (“Habite-se”):** IPC da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

c) Outro índice de preços calculado por instituição idônea.

9. DA INCORPORAÇÃO E DA POSSIBILIDADE DE EXISTENCIA DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

No terreno onde se situará a unidade objeto do presente contrato foi realizada a incorporação e será realizada a construção do empreendimento **SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**, composto 1 prédio de 15 andares contendo: térreo, 14 (quatorze) pavimentos, 18 (dezoito) unidades por pavimento localizados no 4º ao 14º pavimento; o empreendimento perfaz um total de 198 (cento e noventa e oito) unidades autônomas. Outrossim, está o **OUTORGADO** ciente e de acordo que a **OUTORGANTE**, por sua livre faculdade, poderá submeter a incorporação, ao patrimônio de afetação, estando a forma de construção do empreendimento e a possibilidade de afetação melhor descritas no corpo da presente.

10. DA VISTORIA E POSSE DA UNIDADE AUTÔNOMA

A vistoria e entrega das chaves da unidade autônoma objeto do presente Contrato será procedida pelo **OUTORGADO** que, para tanto, se fará representar pela Operadora Hoteleira, a empresa **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.** (doravante denominada simplesmente “**LA HOTELS**”). Para tanto, o **OUTORGADO** deverá estar em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **OUTORGANTE** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64.

Para os fins do disposto no parágrafo supra, o **OUTORGADO**, neste ato, confere especiais poderes à **LA HOTELS** para que esta faça a vistoria e o recebimento das chaves e, assim, receba as chaves da unidade autônoma ora compromissada, observando-se, no mais, as disposições estabelecidas neste Contrato.

Para fins de vistoria e recebimento das chaves da unidade autônoma objeto do presente Contrato, a **LA HOTELS**, em nome do **OUTORGADO**, deverá assinar o(s) respectivo(s) termo(s) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação feita pela **OUTORGANTE** de que a unidade autônoma se encontra concluída, declarando-se ciente de que, no prazo máximo e improrrogável de 06 (seis) meses contados da data de expedição do “Habite-se” da edificação hoteleira no qual se localiza a unidade ora compromissada, a construtora fará os eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas unidades autônomas, quer nas partes comuns, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual que será entregue ao Síndico do Condomínio, por ocasião da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

Caso a **OUTORGANTE** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme acima mencionado, fica desde logo ajustado que até que o **OUTORGADO** esteja apto a ser imitado na

posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade pertencerão exclusivamente à **OUTORGANTE**, nos moldes do artigo 1.214 do Código Civil, não cabendo ao **OUTORGADO** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

A responsabilidade da **LA HOTELS** é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **OUTORGANTE** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados.

Só será vistoriada e recebida a unidade autônoma ora compromissada se o **OUTORGADO** estiver adimplente com as obrigações assumidas perante a **OUTORGANTE**, conforme informação prestada por esta.

Caso o **OUTORGADO** esteja inadimplente com o pagamento das verbas pré-operacionais e capital de giro, a **LA HOTELS** poderá deixar de implementar as atividades hoteleiras em sua unidade, que ficará bloqueada ao uso, sem que o **OUTORGADO** tenha direito ao recebimento de qualquer valor relativo à exploração hoteleira de referida unidade até que a inadimplência seja sanada, devendo, ainda, em tal período, arcar com o pagamento de todas as despesas incidentes sobre a unidade.

O OUTORGADO, complementarmente ao disposto neste item, deverá observar as condições estabelecidas cláusula quatorze, das Cláusulas Gerais, ANEXO I.

11. DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

Os valores relacionados aos gastos com a verba pré-operacional e de capital de giro, necessários ao início das operações do Setor Hotel **não** integram o preço da unidade autônoma.

Assim sendo, o **OUTORGADO** declara ter conhecimento e aceitar, desde já, que não estão incluídos no preço das unidades autônomas os gastos com a verba pré-operacional e o capital de giro, devendo os respectivos montantes ser integralmente suportados por todos os adquirentes das unidades autônomas hoteleiras, conforme previsto neste Contrato e na Convenção de Condomínio.

O **OUTORGADO** declara ter conhecimento e aceitar as seguintes estimativas por Unidade Autônoma:

- a) *Verbas Pré-Operacionais: R\$ xxxxxx; e*
- b) *Verba de capital de giro: R\$ xxxxxx.*

Os valores estimados serão rateados com base na fração ideal de terreno de cada unidade autônoma e arrecadados conforme previsto nas Disposições Especiais constantes das Normas Gerais deste Contrato. Os valores arrecadados para pré-operação e capital de giro serão depositados, preferencialmente, em conta corrente bancária do Condomínio ou pagas através de boleto bancário, e serão administrados pela **LA HOTELS**. Fica esclarecido que os valores ora apresentados de forma estimativa sofrerão alteração em razão da aplicação de correção monetária, calculada com base na variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, a contar de _____ de 2016.

A forma e prazo de arrecadação e consolidação dos valores estimados, indicados no parágrafo supra, se encontram estabelecidos nas Disposições Especiais constantes das Normas Gerais deste Contrato, sendo certo que nos termos ali previstos tais valores serão consolidados em uma Assembleia Geral de Instalação de Condomínio sem uso a ser convocada e realizada pela **OUTORGANTE** e deverão ser pagos em até 06 (seis) meses anteriores à data de abertura do Hotel.

O **OUTORGADO** declara, ainda, ter conhecimento e aceitar que **não estão incluídos no preço das unidades autônomas** os gastos relativos ao **FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)** e ao **OS&E (Operational Supply & Equipments)**, devendo os respectivos montantes ser integralmente suportados por todos os adquirentes das unidades autônomas hoteleiras, conforme previsto neste Contrato. O valor relacionado ao FF&E e ao OS&E, por unidade autônoma é:

- a) *FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments): R\$ xxxxx;*

Os valores devidos para aquisição do **FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)** e do **OS&E (Operational Supply & Equipments)** serão pagos à **OUTORGANTE** através de boleto bancário. As atividades relacionadas à aquisição de FF&E e OS&E se submeterão ao regime de preço fechado. Os valores serão pagos em ___(____) parcelas de R\$ _____(_____), cada uma, vencendo a primeira em ____/____/_____, as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final, reajustadas na forma do item 08 deste Quadro Resumo.

Fica ajustado que todo e qualquer outro valor que a **OUTORGANTE** eventualmente vier a pagar à **LA HOTELS**, para a viabilidade do Empreendimento, o **OUTORGADO** promoverá o respectivo reembolso, juntamente com o pagamento da parcela do preço imediatamente subsequente ao pagamento feito pela **OUTORGANTE** à **LA HOTELS**, acrescido dos tributos incidentes.

O Empreendimento será administrado pela **LA HOTELS**, nos termos dos contratos firmados pela **OUTORGANTE**, com o que desde já expressamente concorda o **OUTORGADO**. Para tanto, a **OUTORGANTE** declara e o **OUTORGADO** desde já concorda que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados a ele cópia de referidos contratos firmados entre a **OUTORGANTE** e a **LA HOTELS**, com todos seus anexos, a saber, especialmente:

- (a) Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- (b) Contrato de Locação e Outras Avenças;
- (c) Contrato Social de Sociedade em Conta de Participação;
- (d) Instrumento Particular De Contrato De Prestação De Serviços De Administração De Condomínio;
- (e) Contrato Particular De Prestação De Serviços Técnicos De Natureza Hoteleira.

Para os fins de administração e operação do Hotel pela **LA HOTELS**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **OUTORGANTE** e que são de total conhecimento do **OUTORGADO**, de modo que este, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas as regras básicas a atender as necessidades operacionais do Hotel, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção, no Hotel, de restaurante para operação por terceiros ou, alternativamente, pela **LA HOTELS**, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade em conta de participação, a contratação de seguros para atender os padrões da Marca **SOFT INN** escolhida pela **LA HOTELS** para utilização nas operações do Hotel, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil, a adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Hotel, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica, etc. O **OUTORGADO**, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito aos contratos supra mencionados.

O **OUTORGADO** autoriza desde já a **OUTORGANTE**, de forma irrevogável e irrevogável, a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados entre a **OUTORGANTE** e a **LA HOTELS**, dos quais recebeu uma cópia.

Fica estabelecido que a **OUTORGANTE**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, os quais serão realizados em data próxima ao término das obras civis do Hotel, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no memorial descritivo, em *folders*, materiais publicitários, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no Hotel.

A **OUTORGANTE** poderá, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns, inclusive na unidade objeto deste Contrato, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da **LA HOTELS**.

As Partes concordam que a unidade ora compromissada será entregue pela **OUTORGANTE** conforme "Planta-Tipo" e Memorial Descritivo Padrão.

O **OUTORGADO** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço na unidade autônoma (mesmo que seja, por exemplo, apenas serviços de marcenaria ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente Contrato será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida inicialmente pela **OUTORGANTE** e, posteriormente, pela operadora hoteleira contratada para fazer a administração e/ou exploração de **todas** as unidades autônomas hoteleiras do Hotel.

A **OUTORGANTE** informou de modo claro ao **OUTORGADO** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização.

O **OUTORGADO**, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irretratável que a **OUTORGANTE** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta e sua participação como sócio participante da Sociedade em Conta de Participação, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento com um Hotel e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

A rescisão deste Contrato implicará na automática rescisão da adesão do **OUTORGADO** aos Contratos celebrados com a Operadora Hoteleira, ficando, assim, o **OUTORGADO** desvinculado das relações jurídicas permeadas por tais contratos.

12. DA OBRIGAÇÃO PERANTE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

Declara o **OUTORGADO**, por fim, ter conhecimento de que, a **OUTORGANTE** poderá celebrar com a Prefeitura do Município de São Paulo qualquer acordo, termo de ajustamento ou qualquer outro que viabilize o empreendimento.

13. DAS OUTRAS DESPESAS NÃO INCLUIDAS NO PREÇO

No preço da unidade em tela **não estão compreendidos os custos para fornecimento** de gás (incluindo medidores de gás), as despesas com ligações definitivas de luz, água (incluindo a execução do hidrômetro), telefone, e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços públicos tais como escavações, aterros, arremates de calçadas, consertos de asfalto, rebaixamento de meio fio e execução do "vault ou cabine transformadora", etc., licenças, imposto territorial, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, atendendo ao disposto no art. 51 e seu § único, da Lei nº 4.591/64, **além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação** e que, **quando quitados pela OUTORGANTE**, serão objeto de pagamento a parte, sendo certo que se qualquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela **OUTORGANTE**, os valores a serem reembolsados serão acrescidos de correção monetária e de juros de 1% (um por cento) ao mês, ficando ajustado que os valores despendidos pela **OUTORGANTE** para possibilitar as antes referidas ligações definitivas, tanto aqueles cobrados pelas concessionárias de serviços públicos da **OUTORGANTE**, quanto aqueles realizados diretamente pela **OUTORGANTE** ou por fornecedores por ela contratados por ser-lhe repassada a obrigação pelas citadas concessionárias, todos impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados pelas concessionárias, e/ou efetivamente gastos para possibilitar que as ligações ocorram, atendendo às exigências das mesmas concessionárias, e que serão cobrados do **OUTORGADO** no montante em que forem efetivamente gastos. O valor total efetivamente despendido será rateado entre todos os **OUTORGADOS**, por unidade na proporção da fração ideal de terreno, conforme determinado na Convenção de Condomínio. Da mesma forma, não estão inclusos no preço o valor pré-operacional e de capital de giro, bem como os valores relativos à **FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)** e ao **OS&E (Operational Supply & Equipments)** que serão cobrados de acordo com o estipulado no tópico 11, supra.

14. DA POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E/OU HIPOTECA EM FAVOR DO AGENTE FINANCIADOR DA OBRA

O **OUTORGADO** está ciente de que, para custear a construção do empreendimento onde se localizará a unidade objeto deste contrato poderá a **OUTORGANTE** obter financiamento por parte de agente financiador, o que determinará a alienação fiduciária e/ou hipoteca da unidade em favor do referido agente financiador, razão pela qual o **OUTORGADO** desde já autoriza a **OUTORGANTE** a constituir a alienação e/ou hipoteca junto a qualquer agente financiador, do valor correspondente, abrangendo fração ideal e acessões e benfeitorias, até o montante da dívida deste contrato e a caucionar ou empenhar os recebíveis para o agente financiador, que deverá liberar a alienação e/ou hipoteca nos termos e prazos esclarecidos na *cláusula dois* e subitens, abaixo.

15. DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA UNIDADE

A data prevista para a conclusão das obras (para a expedição do “Habite-se”) será //, ressalvado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, observada as demais condições estabelecidas neste contrato. Da mesma forma, não se encontra previsto no referido prazo de conclusão das obras o prazo para realização das atividades de implantação hoteleira e de pré-operação, conforme disposto neste Contrato.

Não se confunde a data de conclusão das obras civis com a data de início das atividades operacionais hoteleiras, haja vista que para que esta ocorra deverão ser observados os requisitos estabelecidos neste Contrato.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

As obrigações de comprar e vender aqui convencionados entre as Partes somente serão exigíveis após superadas as condições suspensivas estabelecidas neste Contrato.

Em não sendo superadas as condições suspensivas supramencionadas, o presente Contrato será denunciado pela **OUTORGANTE**, concordando o **OUTORGADO** com a imediata liberação da unidade autônoma para venda a terceiros.

Os "Croquis" da unidade objetivada e o da implantação do Hotel são devidamente rubricados pelas Partes. O **OUTORGADO** declara foi informado que o Book de documentos que receberá após assinatura conterà cópia dos seguintes documentos,;

- I. Cláusulas e Condições Gerais do Contrato;
- II. Minuta da futura Convenção de Condomínio;
- III. Memorial descritivo de acabamentos de obras do Hotel (letra “g” do artigo 32 da Lei nº. 4591/1964);
- IV. "Croquis" da unidade objetivada neste instrumento e de implantação do Hotel;
- V. Contrato Social de Sociedade em Conta de Participação, Termo de Adesão à SCP, Contrato de Locação, Instrumento Particular de Cessão;
- VI. Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio;
- VII. Contrato Particular De Prestação De Serviços Técnicos De Natureza Hoteleira.

O **OUTORGADO** declara que as cláusulas e condições estabelecidas neste Quadro Resumo, notadamente no que concerne ao preço, à forma de pagamento, ao prazo e à forma de execução do Empreendimento como um todo, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o **OUTORGADO** na fase de intermediação de venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

O **OUTORGADO** obriga-se a assumir todas as obrigações constantes da Convenção Condominial do Empreendimento, nas proporções cabíveis à unidade ora objetivada.

O **OUTORGADO** obriga-se a comunicar expressamente a seus cessionários e sucessores a qualquer título todas as condições relacionadas a este Contrato e ao Hotel, em especial em relação à Convenção de Condomínio, o respectivo Regimento Interno, decisões assembleares e aos contratos celebrados com a **LA HOTELS**.

17. DO PROCURADOR

OS **OUTORGADOS** a fim de atenderem ao disposto na *cláusula treze*, nomeiam-se mutuamente procuradores.

18. DAS CLÁUSULAS ESPECIAIS

(Espaço destinado as cláusulas comerciais especiais).

(Última folha do quadro resumo)

ANEXO I – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA UM - DO IMÓVEL: 1.1. O presente contrato tem como objeto a Promessa de Compra e venda, de futura unidade referida no tópico 3, do “**QUADRO RESUMO**”, doravante denominado simplesmente **IMÓVEL**, unidade esta integrante do empreendimento em construção denominado “**SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**” e destinada exclusivamente à exploração de atividades de hospedagem típicas de estabelecimento hoteleiro, conforme disciplinado na Lei n.º 11.771/08, no Dec. n.º 7.381/10, na Portaria MTur n.º 100/11, na Deliberação Normativa MTur n.º 429/02 e demais legislação pertinentes, e correspondente fração ideal do respectivo terreno, adiante descrito. 1.1.1. O empreendimento “**SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**” está sendo desenvolvido em terreno localizado na Avenida Senador Queirós, n.º 202, Santa Ifigênia – São Paulo/SP, tudo conforme registro de incorporação sob R/ 3 descrito e caracterizado na matrícula de n.º95.047, junto ao Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo. 1.1.1.1. O imóvel foi adquirido pela **OUTORGANTE** por Escritura de Compra e Venda celebrada com: (i) José Castro Neves, Flavio Nunes Neves e Rafael Nunes Neves, através de escritura lavrada em 08/09/2015, pelo 9º Ofício de Notas desta capital, às fls.009, livro n.º10.574; (ii) Zilda Vera Suelotto Muranyi Kiss, através de escritura lavrada em 30/09/2015, pelo 9º Ofício de Notas desta capital, às fls 187., , livro n.º 10.574; registradas junto ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, junto as matrículas n.ºs.39.158 e 38.399, respectivamente, sob os seguintes registros: R-025 e R-09. 1.1.2. O terreno em que se edificará o empreendimento encontra-se, hoje, assim como as frações ideais a ele correspondentes, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, sobre ele inexistindo, bem assim sobre a pessoa da **OUTORGANTE**, qualquer litispendência que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, estando quite com impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos ou semelhantes até esta data, salvo os lançamentos de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU referentes aos exercícios de 2003 e 2005, que aguarda-se a conferência dos valores pelo Departamento Fiscal, órgão da Procuradoria Municipal de São Paulo. 1.2. No terreno referido em 1.1.1., *supra*, será desenvolvido, em conformidade com o disposto em 2.4., infra, empreendimento imobiliário, nos termos do projeto aprovado pela Prefeitura de São Paulo, objeto do Processo Administrativo n.º 2014-0.111.966-9.

CLÁUSULA DOIS - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, DA INCORPORAÇÃO, DO FINANCIAMENTO QUE PODERÁ SER FEITO PELA OUTORGANTE E DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: 2.1. - Como descritos nos tópicos 09 e 14, do **QUADRO RESUMO**, foi registrada uma incorporação imobiliária nos moldes da Lei n.º 10.406/02, da Lei n.º 4.591, de 16/12/64, e da legislação posterior pertinente, junto ao cartório de registro de imóveis competente memorial de incorporação do empreendimento. 2.2. O Memorial de Incorporação contém a minuta da Convenção do Condomínio e todos os documentos e peças legalmente exigidos, entre eles as

plantas do projeto arquitetônico do empreendimento. **2.3.** O **OUTORGADO** receberá cópias do Memorial Descritivo, da minuta da futura Convenção do Condomínio que serão anexados ao Memorial de Incorporação registrado, dos anexos da referida Convenção de Condomínio e Regimentos Internos, anuindo com todos os seus termos com vistas à futura e oportuna Intuição de Condomínio. **2.4.** A incorporação imobiliária será desenvolvida na modalidade prevista no art. 43 da já citada Lei n.º 4.591/64, obrigando-se a **OUTORGANTE**, portanto, na qualidade de incorporadora, a promover, a suas expensas, a construção da edificação onde se situará o IMÓVEL, bem como a vender, a preço e prazo certos, e a entregar, prontas e acabadas, de acordo com o Memorial de Especificações, as unidades autônomas aos correspondentes adquirentes, os quais não poderão, desse modo, contratar diretamente a execução da construção. **2.5.** O projeto aprovado, consiste em empreendimento imobiliário denominado **“SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”**, para exploração de atividades exclusivamente hoteleira, sumariamente composto por 01 (uma) Torre contendo: reservatório inferior, térreo, 03 (três) pavimentos operacionais, 11 (onze) pavimentos tipo, à razão de 18 (dezoito) unidades por pavimento localizadas do 4º ao 14º pavimento e ático; o empreendimento perfaz um total de 198 (cento e noventa e oito) unidades autônomas, tudo conforme o projeto aprovado pela municipalidade, no âmbito do **Processo Administrativo n.º2014-0.111.966-9**, bem como daquilo que consta no Memorial de Incorporação e Descritivo do empreendimento, contendo, inclusive, a minuta de Convenção de Condomínio do empreendimento, em conformidade ao disposto na Lei n.º 10.406/02 e na Lei n.º 4.591/64. **2.6.** Tendo em vista o interesse recíproco das partes, estas firmam o presente contrato típico de promessa de compra e venda, com referência da futura unidade autônoma condominial identificada no tópico 3, do **QUADRO RESUMO**, à qual corresponderá a fração ideal do terreno e das demais partes comuns, apontadas no mesmo tópico 3, do **QUADRO RESUMO**. **2.7.** No Memorial de Incorporação, na forma do disposto no art. 34 da Lei n.º 4.591/64, foi estabelecido o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias a ser contado da data de registro/arquivamento do Memorial de Incorporação, para a denúncia da incorporação, pelos fundamentos ali colocados, sendo certo que em virtude do referido prazo de carência o **OUTORGADO** está ciente de que: a) durante a vigência do prazo de carência, será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações que se vencerem, nos termos aqui estabelecidos, considerado como feito a título de depósito; b) optando a **OUTORGANTE** pela desistência da incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao Cartório de Registro de Imóveis competente e a cada um dos promissários compradores, dispondo a **OUTORGANTE** do prazo de até 30 (trinta) dias para restituir ao **OUTORGADO** os valores até então pagos, devidamente corrigidos monetariamente, segundo o índice oficial vigente, sendo certo que, por tal razão, o **OUTORGADO** desde já concorda, expressamente, em que a referida desistência seja aceita pelo registro imobiliário competente, independentemente de nova concordância ou oitiva do **OUTORGADO**, mesmo na hipótese de estar a presente promessa registrada; c) com tal procedimento ficarão as partes desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes desta promessa, ficando a **OUTORGANTE**, dessa forma, liberada para dar o destino que melhor lhe convier ao terreno do empreendimento, observado o que dispõe, para tanto, o Memorial de Incorporação do empreendimento, tudo independentemente de qualquer participação ou anuência do **OUTORGADO** e de outra medida, seja judicial ou extrajudicial; d) por outro lado, não vindo a **OUTORGANTE** a exercer a faculdade de denunciar a incorporação, tornando dessa forma obrigatório, irrevogável e irrevogável o presente contrato, é assegurado às partes o direito de exigirem, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações constantes desta promessa, sendo certo que os depósitos efetuados passarão a ser considerados como pagamentos efetivos; e) na hipótese de desistência, dentro do prazo de carência e nas condições previstas nesta promessa e no Memorial de Incorporação respectivo, o **OUTORGADO** autoriza expressamente, desde já, o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder ao cancelamento do registro deste contrato, se registrado for, concordando, também, desde já, com referido procedimento. **2.8.** Como consignado no tópico 14, do **QUADRO RESUMO**, a **OUTORGANTE** podará contratar financiamento para a construção do empreendimento, providência com a qual está de acordo o

OUTORGADO, tanto que, adiante, outorga procuração para tal fim. 2.9. Tendo em vista o aludido financiamento, a totalidade do terreno e suas acessões poderão ser objeto de alienação fiduciária ou hipoteca, figurando como credor o agente financiador que vier a financiar o empreendimento, com o que o OUTORGADO concorda em caráter irrevogável e irretratável, ficando a OUTORGANTE desde já constituída procuradora do OUTORGADO, inclusive, se necessário para atender exigência do agente financiador e/ou do Registro de Imóveis competente, com poderes para assinar instrumento particular de aditamento da presente, necessário ao registro da referida alienação. 2.10. Fica desde já convencionado, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, que, acaso obtido o financiamento, com hipoteca e/ou alienação fiduciária do IMÓVEL, a **OUTORGANTE** se obriga, após quitado o preço deste contrato, por sua conta e exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, a quitar eventual dívida fiduciária relativa ao IMÓVEL a assinar a escritura definitiva de compra e venda em favor do **OUTORGADO**, ficando esclarecido que: **a)** na hipótese de ter sido quitado o preço anteriormente ao "habite-se", a baixa da hipoteca e/ou da alienação fiduciária ocorrerá em até 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação do referido "habite-se" no Cartório Imobiliário, **b)** na hipótese de o preço ser quitado após o "habite-se", a baixa da eventual hipoteca e/ou da alienação fiduciária só ocorrerá no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a integral quitação do preço e após a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, uma vez que o cancelamento da hipoteca e/ou da alienação fiduciária dependerá de providências do agente financiador. 2.11. Além disso, o **OUTORGADO** está ciente e plenamente de acordo que, nos termos e por força do contrato de financiamento em questão: **a)** será constituída hipoteca e/ou alienação fiduciária sobre o imóvel no qual será construído o empreendimento em tela, gravando, inclusive, o **IMÓVEL** objeto deste contrato, ficando a **OUTORGANTE**, não apenas em virtude da presente cláusula, mas também por força da procuração que lhe é outorgada, plenamente autorizada e investida de todos os poderes necessários para a constituição dessa alienação fiduciária e de quaisquer outros gravames sobre o terreno, sobre a unidade autônoma e sobre os demais direitos e créditos decorrentes deste contrato e do empreendimento; 2.12. A instituição financeira ficará responsável por liberar o gravame que recair sobre a unidade autônoma ora prometida à venda, caso o **OUTORGADO** efetue o pagamento de todas as suas obrigações decorrentes deste compromisso de compra e venda, na forma estipulada nesta cláusula. 2.13. **Fica facultado à OUTORGANTE, na qualidade de incorporadora, submeter, a qualquer tempo, a incorporação imobiliária referida neste instrumento ao regime do patrimônio de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, nos termos do disposto no Artigo 31-A a Artigo 31-F da Lei 4.591, de 16/12/1964, modificada pela Lei 10.931, de 02/08/2004, com o que está de acordo o OUTORGADO, tanto que adiante, na cláusula treze, está, também, concedendo procuração à OUTORGANTE para tal fim.** 2.14. Fica desde já convencionado, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, que acaso obtido o financiamento, a **OUTORGANTE** poderá ceder fiduciariamente os direitos de crédito provenientes deste contrato, inclusive através de cessão fiduciária de créditos em garantia ou através da cessão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs), representativa destes direitos de crédito, a qualquer tempo, operando desta forma a transferência ao Agente Financiador da titularidade fiduciária sobre os referidos direitos, ficando a **OUTORGANTE**, desde já, constituída procuradora do **OUTORGADO**, na forma do previsto adiante, se necessário para atender exigência do Agente Financiador e/ou do Serviço de Registro de Imóveis, com poderes para assinar instrumento de aditamento da presente, necessária ao registro da cessão. 2.15. Fica também desde já convencionado, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, que acaso obtido o financiamento, a **OUTORGANTE** poderá emitir uma ou mais Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representativas dos direitos de crédito provenientes deste contrato, a qualquer tempo, podendo ceder as mesmas para terceiros, operando desta forma a transferência da titularidade sobre os referidos direitos de crédito para o comprador destas CCIs, ficando a **OUTORGANTE**, desde já, constituída procuradora do **OUTORGADO**, inclusive, se necessário para atender exigência do Agente Financiador e/ou do Serviço

de Registro de Imóveis, com poderes para assinar instrumento de aditamento da presente, necessária ao registro da cessão. **2.16.** O **OUTORGADO** declara que tomou conhecimento prévio do conteúdo deste contrato. **2.17.** A **OUTORGANTE** compromete-se a entregar o IMÓVEL acima citado no tópico 3 do **QUADRO RESUMO**, com todas as partes privativas concluídas, no prazo constante do tópico 15 do **QUADRO RESUMO**, tudo na forma estabelecida na *cláusula quatorze e seguintes*.

CLÁUSULA TRÊS - DA FRAÇÃO IDEAL: 3.1: A cada uma das unidades autônomas corresponderá a seguinte fração ideal de terreno e parte comum:

UNIDADE AUTÔNOMA Suítes Finais	FRAÇÃO IDEAL	QUANTIDADE	SOMATÓRIO
1	0.0070820	11	0,077902
2 a 18	0.0049310	187	0,922097
TOTAL		198	1

CLÁUSULA QUATRO - DO PREÇO (CONDIÇÕES GERAIS E REAJUSTES): 4.1. O preço ajustado para a venda e compra da unidade é o constante do Quadro Resumo e refere-se ao valor da fração ideal e da construção, com caráter de produção de bem para entrega futura. O preço é certo para pagamento à vista, mas o comprador declara ser seu interesse a aquisição de forma parcelada. A **OUTORGANTE** concede ao **OUTORGADO** direito de pagá-lo parceladamente, estabelecendo como condição essencial do parcelamento o reajuste do saldo do preço e a cobrança de juros, o que é aceito pelo **OUTORGADO**. **4.2.** A **OUTORGANTE** declara ter recebido como sinal e princípio de pagamento a importância constante no Quadro Resumo. **4.2.1.** Os efeitos deste Contrato e as obrigações assumidas pela **OUTORGANTE** ficarão suspensos e subordinados: (i) à recebimento do sinal pela **OUTORGANTE** mediante a respectiva compensação bancária do cheque recebido, se for o caso; (ii) a apresentação, pelo **OUTORGADO**, da documentação necessária à análise de crédito a ser realizada pela **OUTORGANTE** no prazo de até 07 (sete) dias contados da data de sua assinatura; (iii) a não haver denúncia da incorporação, conforme adiante mencionado. **4.2.2.** Caso o **OUTORGADO** tenha realizado o pagamento do sinal por meio de cheque e o mesmo não seja compensado, ou caso o **OUTORGADO** não apresente a documentação exigida para a avaliação do crédito, em ordem e no prazo acima estabelecido, este contrato não se aperfeiçoará e a **OUTORGANTE** ficará liberada de qualquer obrigação, independente de qualquer aviso ou notificação. **4.2.3.** Denunciada a Incorporação na forma prevista no item 2.7, supra, o **OUTORGADO** receberá em devolução os valores eventualmente pagos à **OUTORGANTE**, ou seja, não serão considerados os valores pagos a terceiros, devidamente atualizados monetariamente conforme estabelece a legislação, operando-se, de forma automática, a disponibilização da unidade objeto deste contrato para a venda a terceiros. Da mesma forma não serão devolvidos eventuais valores pagos pelo **OUTORGADO** a título de encargos moratórios. **4.3.** As parcelas têm vencimento nas datas indicadas no tópico 7 do Quadro Resumo e serão representadas por boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do **OUTORGADO** indicado no item 02 do Quadro Resumo. A falta de recebimento dos boletos bancários representativos das parcelas não exime o **OUTORGADO** da obrigação de efetuar qualquer um dos pagamentos previstos no presente Contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação, devendo o pagamento, neste caso, ser efetuado na sede da **OUTORGANTE** indicada no item 01. Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da **OUTORGANTE**, seja depósito, TED, DOC ou outro, sem o

consentimento por escrito da mesma, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação. **4.4.** Todas as parcelas que se vencerem a partir da data da assinatura deste contrato serão reajustadas mensalmente de acordo com a variação do(s) índice(s) indicado(s) no tópico 08 do Quadro Resumo, divulgado(s) pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). As parcelas que se vencerem após a data prevista para a expedição do “Habite-se”, além da correção monetária serão acrescidas de juros, na forma estipulada referido tópico do Quadro Resumo. **4.5.** A aplicação e cobrança dos reajustes se darão mensalmente, a partir da data base deste contrato, nos termos especificados no tópico 8 do Quadro Resumo. **4.6.** Tendo em vista que na data de vencimento das parcelas é possível que não se tenha conhecimento do índice referente ao último mês, o cálculo do reajuste dos valores contratuais será feito através da variação percentual acumulada do índice eleito, nos termos do item 08 do Quadro Resumo, utilizando-se por referência o índice de 03 (três) meses anteriores à data base deste contrato, e o índice-reajuste de 03 (três) meses anteriores ao pagamento das parcelas. O valor atualizado das parcelas deverá ser de conhecimento do **OUTORGADO** por cálculo próprio, ou através de informação por ele colhida junto a **OUTORGANTE**, dispensando qualquer comunicação formal para esta finalidade. **4.7.** Em caso de extinção, restrição legal ou qualquer forma que impossibilite a utilização do índice eleito neste contrato para o reajuste das prestações, estes serão feitos de acordo com a variação dos índices substitutivos indicados no tópico 8, do Quadro Resumo, na ordem de nomeação, sem qualquer solução de continuidade nos reajustes. **4.8.** Qualquer procedimento de pagamento total ou parcial ou antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, deverá ser feito na ordem inversa das parcelas, ou seja, amortizando as parcelas do final para o início, pelo valor integral da parcela (não fracionado), com o abatimento dos juros da Tabela Price se aplicados, nos termos da lei. **4.8.1.** É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação. **4.8.2.** A antecipação parcial não representará novação ou modificação do presente instrumento e nem tampouco implicará na antecipação do prazo para conclusão da obra ou outorga da escritura definitiva. **4.9.** Caso o **OUTORGADO**, após a expedição do Auto de Conclusão da obra (“Habite-se”) opte pelo pagamento do saldo do preço através de financiamento imobiliário deverá atender a todas exigências formuladas pela instituição financeira para a concessão de crédito em referida ocasião, especialmente no que concerne a:

- a) comprovação de renda familiar suficiente para atender aos encargos financeiros decorrentes do financiamento, segundo os critérios de análise do agente financeiro;
- b) apresentação dentro dos prazos estabelecidos pela instituição financeira de toda e qualquer documentação pessoal, seja em relação à comprovação de renda, seja em relação à demonstração de idoneidade jurídica e demais documentos e certidões que vierem a ser solicitados neste sentido;
- c) que assumam os encargos decorrentes do atendimento das exigências da instituição financeira, assim como taxas e encargos cobrados por este para análise de documentação e crédito, assim como os encargos decorrentes da transmissão da unidade ora transacionada para seu nome no ato da concessão do crédito, com a consequente constituição de garantia real a favor da instituição financeira; e
- d) que assumam as condições de taxas, prazos e demais encargos do financiamento tais como seguro de danos físicos ao imóvel e seguro de crédito eventualmente cobrados pelo agente financeiro, assim como critérios de atualização do valor do financiamento e demais condições contratuais.

a) **4.9.1.** O **OUTORGADO** tem ciência que o não atendimento de qualquer das condições acima estipuladas, sem prejuízo daquelas exigidas pelo agente financeiro, ou a superveniência de qualquer motivo que implique a restrição de crédito para obtenção do financiamento imobiliário, serão de sua inteira e única responsabilidade. **4.9.2.** O **OUTORGADO** deverá providenciar a documentação pertinente com antecedência de 90 (noventa) dias em relação à previsão de conclusão das obras, bem como o trâmite e as aprovações necessárias, de forma a garantir que os recursos sejam disponibilizados na data prevista para o pagamento. **4.9.3.** Todas as despesas com a obtenção do financiamento, inclusive a taxa de interveniência bancária, se devida, correrão por conta do **OUTORGADO**. **4.10.** O disposto no item 4.9., supra, não implica em garantia de

repassa pela **OUTORGANTE**, nem em suspensão das parcelas do preço da unidade convencionadas no presente instrumento, sendo que a tentativa frustrada pelo **OUTORGADO** de obtenção de financiamento não caracterizará em novação contratual, permanecendo em vigor as condições contratuais, especialmente as cláusulas e condições relativas à mora e suas consequências, inclusive quanto à rescisão contratual dela decorrente. **4.10.1.** Não obtido o financiamento pelo **OUTORGADO**, seja por que motivo for, a parcela do preço indicada no Quadro Resumo, cujo pagamento é facultado mediante financiamento bancário, deverá ser paga à vista, observado o acima disposto, a critério da **OUTORGANTE**. **4.11.** Sem prejuízo das demais condições contratuais, não obtido o financiamento pelo **OUTORGADO** no prazo de 90 (noventa dias) a contar da averbação da Certidão de Habite-se, poderá a **OUTORGANTE**, por sua livre e exclusiva vontade, conceder a opção de financiamento do saldo devedor ao **OUTORGADO** através da securitização ou outra forma de financiamento desde que o **OUTORGADO** seja elegível às condições para o financiamento, sendo certo que este saldo será reajustado nas condições constantes no tópico 8 do Quadro Resumo, condicionando-se a entrega das chaves a assinatura e registro de escritura de alienação fiduciária, nos termos da cláusula quinze, infra.. **4.11.1** O vencimento da 1ª parcela ocorrerá impreterivelmente em 120 (cento e vinte) dias a contar da data da averbação da Certidão de Habite-se, aplicando-se as penalidades constantes no tópico 7, em caso de inadimplemento ou mora. **4.12.** Caso o **OUTORGADO** obtenha financiamento em valor insuficiente para a liquidação do saldo do preço, fica desobrigada a **OUTORGANTE** em aceitar tal condição. Eventual diferença não financiada, independente do motivo que impossibilite a quitação do saldo devedor através do financiamento imobiliário, deverá ser paga à vista, devidamente reajustada no momento de celebração do contrato de financiamento a ser firmado junto à instituição financeira pelo **OUTORGADO**. **4.13.** A **OUTORGANTE**, por mera liberalidade, poderá concordar em receber o valor da diferença não financiada mediante a contratação de confissão de dívida firmada junto ao **OUTORGADO** com força de título executivo extrajudicial, acompanhada de notas promissórias representativas das parcelas devidas, emitidas em caráter “pro soluto”, garantidos por uma das modalidades a seguir indicadas: a) 02 (dois) fiadores, residentes nesta Comarca, proprietários de imóveis localizados na mesma localidade, livres, desembaraçados e penhoráveis, com capacidade financeira adequada, a critério da **OUTORGANTE**, os quais avalizarão os títulos representativos do remanescente da dívida, comprometendo-se os avalistas e seus cônjuges, se houver, a assinar mencionada confissão de dívida, na qualidade de fiadores, solidariamente responsáveis pelas obrigações contratuais; b) fiança bancária de instituição financeira aceita pela **OUTORGANTE**, fiança esta que garanta a dívida e seus acessórios pelo período da liquidação plena da confissão firmada pelo **OUTORGADO**. **4.14.** Na confissão de dívida acima mencionada, para efeitos de aplicação e cobrança da correção monetária mensal, valerá como termo inicial a data da presente promessa de venda e compra.

CLÁUSULA CINCO - OUTRAS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS: - **5.1.** O **OUTORGADO** se tornará responsável pelo pagamento do Imposto Territorial ou Predial incidente sobre a área equivalente a sua fração do terreno a partir da expedição do “habite-se”, mesmo que ainda não tenha sido instalado o condomínio. **5.2.** As quotas de despesas de condomínio serão devidas a partir da data de instalação do condomínio, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação, mesmo que as unidades ainda não tenham sido entregues.

CLÁUSULA SEIS - DAS CONDIÇÕES GERAIS: **6.1.** O presente contrato aqui celebrado, no que diz respeito ao IMÓVEL referido no tópico 3, do **QUADRO RESUMO**, quer no que toca à fração ideal, quer às benfeitorias, o é em caráter irrevogável e irretratável, com fundamento no disposto nos artigos 420 e 427 da Lei n.º 10.406/02. **6.2.** O presente contrato, na parte concernente ao terreno, e, como consectário, o ato final da compra e venda, será sempre tido como celebrado *ad corpus*, em razão do

que as eventuais diferenças nas metragens, para menos ou para mais, não poderão ser reivindicadas ou compensadas, de parte a parte, pois não serão consideradas como infração ao projeto de construção e ao Memorial registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, não dando, pois, ao **OUTORGADO** o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, devido a qualquer diferença, para mais ou para menos, que não exceda a 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel, ou, ainda, qualquer diferença não significativa nas partes comuns do edifício, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas internas das unidades, será tomado como ponto de referência o eixo das paredes. **6.3.** A unidade autônoma objeto deste contrato e as partes comuns correlatas, observadas as alterações ditas pelas boas técnicas e conveniência de mercado, ou por imposição das autoridades públicas, ou, ainda, por solicitações da Operadora Hoteleira, conforme previsto nos contratos com ela firmados, serão executadas com observância às plantas aprovadas, especificações e memorial descritivo que integram o apontado Memorial de Incorporação, podendo a **OUTORGANTE**, no entanto, por motivos de natureza técnica, por determinação do Poder Público ou das empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda objetivando um melhor aproveitamento do empreendimento como um todo, por razões de mercado, proceder a modificações no projeto aprovado.

CLÁUSULA SETE – DA MORA E DAS PENALIDADES: 7.1. A despeito da regra da irrevogabilidade, fica estipulado que a impontualidade de qualquer pagamento por parte do **OUTORGADO**, caracterizará a mora de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando expresso que: **(i)** A ultrapassagem dos dias marcados para os resgates das parcelas/prestações acessórias representativas, determinará a imediata incidência dos juros de mora na forma determinada no artigo 406 da Lei n.º 10.406/02, nunca, porém em percentual inferior a 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, e se o pagamento se efetuar além do dia estabelecido para o seu vencimento, ao *quantum* devido se acrescentará a multa de cunho moratório, que desde já fica fixada em 2% (dois por cento) do montante inadimplido, ou o percentual máximo permitido em lei, sem prejuízo da atualização monetária moratória *pro rata tempore*; **(ii)** Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data do vencimento sem que o **OUTORGADO** satisfaça a obrigação, poderá a **OUTORGANTE** interpellar o Outorgado, ficando assente que se o **OUTORGADO** não emendar a mora no prazo do diploma legal antes citado, poderá a **OUTORGANTE**, a seu exclusivo arbítrio: **a)** dar por vencida antecipadamente toda a dívida, **b)** Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito o presente contrato, cuja forma de devolução da quantia até então paga, observará o estipulado na Cláusula 8.4 infra, ou **c)** promover o leilão extrajudicial do IMÓVEL; **(iii)** Na hipótese de a **OUTORGANTE** preferir dar por vencida antecipadamente toda a dívida, sobre o montante que venha a ser cobrado, caracterizado pelo valor devido, acrescido da correção monetária fixada na presente, aplicar-se-á multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor e juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, tudo a ser perseguido através de ação de execução de título extrajudicial, respondendo, também, o **OUTORGADO** pelas custas judiciais e honorários advocatícios, estes desde já acordados no percentual de 20% (vinte por cento); **(iv)** De outro lado, caracterizada a mora absoluta do **OUTORGADO**, poderá a **OUTORGANTE** optar pela rescisão judicial do contrato, com a propositura da competente ação, ficando ajustado que em decorrência da rescisão judicial do contrato terá o **OUTORGADO** direito à restituição das parcelas pagas por conta do preço, com as seguintes deduções: **a)** do percentual de 5% (cinco por cento) do preço total indicado no tópico 4 do **QUADRO RESUMO**, devidamente corrigido desde a data de celebração do presente contrato até o efetivo pagamento, a título de indenização das despesas da **OUTORGANTE** com a corretagem cobrada sobre o presente negócio; **b)** do percentual de 4,5% (quatro e meio por cento) incidente sobre o preço total indicado no tópico 4 do **QUADRO RESUMO**, devidamente corrigido desde a data de celebração do presente contrato até o efetivo pagamento, a título de ressarcimento das despesas da **OUTORGANTE** com a publicidade necessária ao lançamento do empreendimento; **c)** de montante a ser oportunamente apurado, equivalente aos valores despendidos pela **OUTORGANTE** a título de recolhimento de **PIS e COFINS** incidentes sobre as parcelas até então pagas pelo **OUTORGADO**, a título de ressarcimento

pelos encargos fiscais realizados pela **OUTORGANTE**, sendo a importância apurada devidamente corrigida monetariamente, nos termos ajustados neste contrato; **d**) do percentual de 20% (vinte por cento) do valor total efetivamente pago pelo **OUTORGADO** até o inadimplemento, a título de pena convencional compensatória, desde já prefixada como apta ao cabal ressarcimento dos demais prejuízos possivelmente sofridos pela **OUTORGANTE** com o inadimplemento do **OUTORGADO**; e **e**) de todas as multas e de juros, moratórios ou contratuais, eventualmente pagos pelo **OUTORGADO**, em virtude do negócio celebrado, uma vez que tais juros e multas não se confundem com o preço apurado para a compra e venda, que, sendo valores acessórios e, portanto, não integrantes do montante principal da dívida contraída pelo **OUTORGADO**, não serão objeto da devolução a que alude este item; **v**) Tendo em vista que a decisão que reconhecer a resolução contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da notificação, durante o período compreendido entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva resolução contratual, estará o **OUTORGADO** sujeito ao pagamento do valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço do **IMÓVEL** nesta data, a título de ressarcimento pelo referido período em que a unidade permanecerá fora de mercado, tudo devidamente corrigido monetariamente nos termos deste Contrato e sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, aplicáveis *pro rata die* até a efetiva resolução, ficando desde já autorizada a **OUTORGANTE**, se for o caso, a compensar esta quantia do valor devido ao **OUTORGADO**, em decorrência do pactuado na alínea “iv”, supra; **vii**) Da mesma forma, **vi**) será o **OUTORGADO** obrigado a ressarcir a **OUTORGANTE** de despesas condominiais, gerais e específicas do condomínio a que se vincula a unidade ora compromissada, assim como dos tributos devidos pelo **IMÓVEL**, o *Imposto Predial e Territorial Urbano* (IPTU), a *Taxa de Iluminação Pública* (TIP), *taxa de ligações definitivas de serviços públicos* e a Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (TCL), sem prejuízo de outros encargos financeiros existentes ou que venham a ser instituídos e, com isso, sejam devidos pelo **IMÓVEL**, se não as houver pago, podendo todas estas quantias serem, também, deduzidas do montante eventualmente a ser devolvido, sendo a devolução feita em igual número de parcelas/prestações mensais que tenham sido pagas pelo **OUTORGADO**, de iguais valores, mensal e consecutivamente acrescidas do mesmo reajuste previsto no tópico 8 do Quadro Resumo e dos juros de 1% (um por cento) ao mês; **viii**) As mesmas considerações e estipulações dispostas na alínea (i) desta cláusula aplicar-se-ão mesmo na hipótese de a unidade ainda não ter sido entregue na forma prevista neste contrato, uma vez que enquanto perdurar a ação de rescisão a unidade prometida a vender permanecerá fora de mercado, gerando despesas e lucros cessantes para a **OUTORGANTE**; **ix**) Poderá a **OUTORGANTE**, ainda, promover o leilão extrajudicial dos direitos aquisitivos do **OUTORGADO**, na forma do disposto no artigo 63 e seus parágrafos da Lei n.º 4.591/64, e no inciso VII do artigo 1.º da Lei n.º 4.864/65, podendo a **OUTORGANTE** transferir para terceiros os aludidos direitos aquisitivos; **x**) Para a realização do público leilão extrajudicial, a **OUTORGANTE** indicará, por sua livre escolha, um leiloeiro público legalmente habilitado, a quem competirá designar as datas da realização do mesmo, em primeira e segunda praças, com pelo menos de 10 (dez) a 20 (vinte) dias de diferença entre elas e de 10 (dez) a 20 (vinte) dias de diferença entre a data do primeiro anúncio e a data da primeira praça, publicando-se os anúncios duas vezes, uma no Diário Oficial e outra em outro jornal do Município do São Paulo; **xi**) Pelo menos 5 (cinco) dias antes da realização do primeiro leilão, deverá o leiloeiro indicado fazer publicar novamente outro aviso a interessados, desta vez em jornal diferente do jornal da primeira publicação, também do Município de São Paulo; **xii**) O **OUTORGADO** também deverá ser cientificado, através do Registro de Títulos e Documentos, das datas de realização do leilão, pessoalmente ou na pessoa de seu procurador, ou de seu representante ou, ainda, na eventual impossibilidade, por edital; **xiii**) O leiloeiro indicado deverá designar, então, desde logo, duas datas para a realização do leilão, posto que na primeira haverá preço mínimo para arrematação, sendo que, conforme previsto no item (x), entre a primeira e a segunda praça haverá um intervalo de 10 (dez) a 20 (vinte) dias; **xiv**) Dois dias antes de cada leilão, o leiloeiro indicado deverá fazer publicar novamente o aviso de leilão aos interessados, sendo que, em ambos os casos, a publicação deverá ser feita em jornal diferente daquele no qual tiver sido feita a publicação referida no item (x), podendo, no entanto, ser no mesmo jornal da primeira publicação; **xv**) O preço mínimo de arrematação, no primeiro leilão, não

poderá ser inferior ao somatório dos valores em débito devidos pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE**, apurado na conformidade do disposto neste contrato, acrescido do desembolso por ele até então efetuado com a promessa de aquisição do **IMÓVEL**, assim como das despesas feitas com a cobrança, inclusive honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor, somadas ainda, em todo caso, as despesas do leiloeiro para a realização do leilão, correndo por conta do arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro, sendo que na segunda praça será aceito o maior lance, ainda que inferior ao aludido preço mínimo, ficando assegurado à **OUTORGANTE**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, em igualdade de condições com terceiros, exercer a preferência à aquisição dos direitos decorrentes da presente, os quais ser-lhe-ão adjudicados; **(xvi)** Do preço apurado no leilão, serão deduzidas as aludidas quantias em débito e as despesas, sendo o saldo, se houver, entregue ao **OUTORGADO**, observado, aqui, o disposto no parágrafo 7.º do artigo 63 da Lei n.º 4.591/64, citada; **(xvii)** A emenda da mora, acaso requerida depois de entregue o assunto ao leiloeiro, somente será admitida se o **OUTORGADO** arcar também com todas as outras consequências, inclusive o pagamento das despesas do leiloeiro e sua comissão, que será de 5% (cinco por cento) sobre o débito; **(xviii)** Se o valor apurado no leilão for inferior ao crédito da **OUTORGANTE**, assim considerado o débito do **OUTORGADO** acrescido de todas as cominações legais e convencionadas (despesas condominiais, impostos, tributos, taxas e demais encargos devidos pelo **IMÓVEL**) e dos gastos feitos com a cobrança, inclusive custas, honorários advocatícios e despesas do leiloeiro, será o patrimônio pessoal do **OUTORGADO** responsável pela diferença que resultar, podendo a **OUTORGANTE** acioná-lo por via judicial para satisfação da quantia que for devida; **(xix)** O arrematante será sub-rogado nos ônus e vantagens da presente, com exceção das obrigações em atraso vencidas até a data do leilão, que ficarão para ser deduzidas do preço da arrematação, respondendo o **OUTORGADO** pela insuficiência, nos termos do item anterior. **7.2.** Todos os pagamentos consignados como devolução serão feitos de forma direta pela **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO** se a rescisão se efetivar sem a intervenção do Poder Judiciário. **7.3.** Tal devolução só será feita na hipótese de o preço do **IMÓVEL** objeto deste Contrato, fixado no tópico 4, do **QUADRO RESUMO**, devidamente corrigido de acordo com o tópico 8 do Quadro Resumo, estar com o mesmo valor ou com valor de venda acima das unidades ainda não vendidas pela **OUTORGANTE** e a devolução do valor devido só começará a ser efetuada quando a unidade objeto da rescisão vier a ser, novamente, alienada a terceiro novo adquirente, ocasião em que se apurará se sofreu em seu valor desvalorização. **7.3.1.** Na hipótese de a unidade sofrer desvalorização no período decorrente entre a venda da unidade, a rescisão e a revenda a terceiro, do valor pago pelo **OUTORGADO** será abatido, ainda, o total da desvalorização do **IMÓVEL** e sobre esta diferença é que incidirão os percentuais da devolução, visto que a valorização e desvalorização do **IMÓVEL** independem da vontade da **OUTORGANTE**, sendo uma decorrência da situação da economia e do mercado; ficando assente, ainda e todavia, que a **OUTORGANTE** sendo compelida a demandar o **OUTORGADO** em Juízo, só efetivará as devoluções cabíveis, na forma antes acordada, após o trânsito em julgado da decisão que determinar a rescisão, suportando o **OUTORGADO**, nesta hipótese, a verba honorária dos patronos da **OUTORGANTE**, desde já arbitradas na proporção de 20% (vinte por cento) do valor da causa. **7.4.** O **OUTORGADO** aceita os critérios antes estabelecidos, dando-os como plenamente satisfatórios ao princípio estatuído no artigo 413 da Lei n.º 10.406/02 e dando como cumprido o disposto no artigo 53 da Lei n.º 8.078/90, sem mais nenhuma pretensão ou repetição da **OUTORGANTE**, seja a que título for, não podendo o **OUTORGADO** pleitear indenizações ou outros valores além daqueles livremente fixados, com amparo no cumprimento parcial de suas obrigações ou no pretense enriquecimento ilícito da **OUTORGANTE**. **7.5.** Se, porém, por qualquer razão legal, a forma de rescisão acima estabelecida não puder ser aplicada na íntegra, estabelecerão as partes, ainda, outra forma de compensação pelos meses em que a **OUTORGANTE** tenha deixado de dispor do **IMÓVEL**, face à promessa em vigor, na razão de 1% (um por cento) do valor do contrato atualizado para cada mês da referida indisponibilidade do **IMÓVEL**, além do reembolso das despesas de intermediação e financeiras, inclusive os juros que deixaram de ser percebidos desde a assinatura do contrato, se outra venda se efetivasse. **7.6.** O

OUTORGADO autoriza prévia e expressamente que a **OUTORGANTE**, em caso de inadimplemento insira o seu nome em cadastros de inadimplentes, tais como SPC e SERASA.

CLÁUSULA OITO - DEMAIS MOTIVOS PARA RESCISÃO: 8.1. Além dos fatores consignados na hipótese do inadimplemento acima mencionado, darão causa para se considerar vencida, antecipadamente, a integralidade das prestações acessórias ou à rescisão da presente promessa os seguintes fatos: **a)** se o **OUTORGADO** ceder a terceiros seus direitos e obrigações, sem o prévio aviso e consentimento da **OUTORGANTE**; **b)** se o **OUTORGADO**, do mesmo modo, sem o prévio consentimento da **OUTORGANTE**, constituir sobre o **IMÓVEL** quaisquer ônus reais ou pessoais, além daqueles expressamente mencionados neste contrato; **c)** se o **OUTORGADO** incorrer em insolvência; **d)** se o **OUTORGADO** deixar de cumprir qualquer cláusula ou condição estabelecida neste contrato. **8.2.** No caso de vencimento antecipado da dívida, em qualquer hipótese, o débito será cobrado por via executiva, contra qualquer um dos compradores individualmente ou contra ambos, a critério da **OUTORGANTE**, eis que para todos os efeitos as partes têm a presente como título executivo extrajudicial, a teor do que dispõe o art. 585, II e III, da Lei n.º 5.869/73. **8.3.** Em qualquer caso de rescisão, judicial ou extrajudicial, o **OUTORGADO** perderá, automaticamente, todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas no imóvel, sem direito a qualquer espécie de indenização ou de retenção, pois aderem ao imóvel e a ele se incorporam imediatamente após realizadas. **8.4.** Se a **OUTORGANTE** consentir com a rescisão à solicitação do **OUTORGADO**, este receberá, em devolução, parte do preço até então pago à **OUTORGANTE**, atendendo a seguinte proporcionalidade: **(a)** havendo o **OUTORGADO** pago à **OUTORGANTE** até 10% (dez por cento) do total do preço de venda, receberá, em devolução, 10% (dez por cento) do valor pago; **(b)** havendo o **OUTORGADO** pago à **OUTORGANTE** de 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço de venda, receberá, em devolução, 20% (vinte por cento) do valor pago; **(c)** havendo o **OUTORGADO** pago à **OUTORGANTE** de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda, receberá, em devolução, 30% (trinta por cento) do valor pago; **(d)** havendo o **OUTORGADO** pago à **OUTORGANTE** de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) a 70% (setenta por cento) do total do preço de venda, receberá, em devolução, 40% (quarenta por cento) do valor pago; **(e)** havendo o **OUTORGADO** pago à **OUTORGANTE** de 70,01 (setenta inteiros e um centésimo por cento) a 90% (noventa por cento) do total do preço de venda, receberá, em devolução 50 % (cinquenta por cento) do valor pago; **(f)** havendo o **OUTORGADO** pago à **OUTORGANTE** mais de 90,01 % (noventa inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá, em devolução, 60% do valor pago. Sendo certo que o **OUTORGADO** tem ciência e concorda que em razão da natureza híbrida do negócio jurídico ora firmado, observando-se não só a promessa de compra e venda de unidade autônoma de destinação hoteleira, mas também a obrigação civil de realizar a locação do futuro imóvel à Operadora hoteleira, bem como aderir à uma SCP, eventuais devoluções de valores devidos por motivo de rescisão contratual, será realizado tão somente após o início da operação do hotel.

CLÁUSULA NOVE - DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DA EXECUÇÃO DA OBRA: 9.1.

A **OUTORGANTE** reserva-se o direito de alterar o projeto de construção no que se refere à edificação do empreendimento “**SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**”, inclusive no que tange às partes comuns e unidades autônomas nele localizados, podendo, para esse fim, requerer a aprovação do correspondente projeto de alteração junto aos órgãos públicos competentes (projeto modificativo), retificar o registro da incorporação imobiliária ou memorial de incorporação, dando as novas características (áreas, confrontações e frações ideais no terreno) das unidades autônomas que ainda não tenham sido objeto de venda a público, de acordo com a alteração do projeto de construção, aprovada pelos órgãos públicos competentes. **9.2.** A **OUTORGANTE**, para este fim, contratará a construção de todo o empreendimento por sua conta sem qualquer participação do **OUTORGADO** na escolha da construtora, podendo a **OUTORGANTE**, no entanto, a seu exclusivo critério associar ou substituir a

referida construtora por qualquer outra construtora, a quem caberá a execução das obras do empreendimento onde se localiza a unidade objeto deste instrumento, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e Memorial Descritivo de acabamento, documentos estes que integram o Memorial de Incorporação que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente compromisso como se aqui estivessem integralmente transcritos, ressalvadas as modificações que venham a ser introduzidas nas unidades autônomas do futuro edifício e/ou nas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela municipalidade, corpo de bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou, tendo em vista as características específicas do empreendimento em seu todo, pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação.

CLÁUSULA DEZ - DAS DESPESAS NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO: **10.1.** No preço da unidade em tela não estão compreendidos, ainda, o valor pré-operacional e de capital de giro que serão realizados na forma do item 11 do Quadro Resumo. Os valores acima estimados, por não integrarem o preço ajustado para aquisição da unidade objeto da presente, deverão ser suportados exclusivamente pelo **OUTORGADO** e demais adquirentes de unidades do empreendimento, sendo certo que o não pagamento das taxas acima mencionadas importará em mora do **OUTORGADO**, independentemente de aviso, sujeitando-o de imediato ao pagamento dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração e de multa moratória de 2% (dois por cento), observando-se como data base para aplicação de juros e multa a data do vencimento, bem como sujeitará o **OUTORGADO** às demais cominações previstas neste contrato. **10.2.** No preço da unidade ora compromissada não estão incluídos, também, os custos para fornecimento de gás (incluindo medidores de gás), as despesas com obras necessárias, mesmo que executadas por terceiros, para execução das ligações definitivas de luz (incluindo a execução de “vault ou cabine transformadora”), rede de água (incluindo a execução de hidrômetros), rede de telefone, rede de gás, rede de esgoto, águas pluviais, e, atendendo ao disposto no art. 51 e seu parágrafo único, da Lei n.º 4591/64, ainda quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, imposto territorial, inclusão predial e abertura de matrícula, **de sorte que fica expressamente excluído do montante do preço referido no tópico 4, do QUADRO RESUMO tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela OUTORGANTE, serão objeto de pagamento a parte**, sendo certo que se quaisquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela **OUTORGANTE**, os valores a serem reembolsados pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE** serão acrescidos de correção monetária pela variação do INCC/FGV e de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir do vencimento da obrigação, ficando ajustado que os valores despendidos pela **OUTORGANTE** para possibilitar as antes referidas ligações definitivas, tanto aqueles cobrados pelas concessionárias de serviços públicos da **OUTORGANTE**, quanto aqueles realizados diretamente pela **OUTORGANTE** por ser-lhe repassada a obrigação pelas citadas concessionárias, todos impossíveis de serem previamente determinados, pois dependem dos valores a serem fixados pelas concessionárias, e/ou efetivamente gastos para possibilitar que as ligações ocorram, atendendo às exigências das mesmas concessionárias, e que serão cobrados do **OUTORGADO** no montante em que forem efetivamente gastos, até o momento da expedição da certidão de “habite-se” pela Prefeitura de São Paulo, através de boleto bancário, valor este a ser pago pelo **OUTORGADO**, independente do valor a ser pago pelos demais promissários compradores, pois o valor total efetivamente despendido pela **OUTORGANTE** será rateado entre todos os promissários compradores, por unidade, na proporção do coeficiente de rateio das despesas condominiais, gerais ou específicas do **HOTEL**, conforme previsto na Convenção de Condomínio, nele já estando incluída a taxa de administração de 20% (vinte por cento) da **OUTORGANTE**. **10.3.** No preço da unidade em tela **não estão compreendidos, ainda, os gastos relativos à FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e ao OS&E (Operational Supply & Equipments)** que estão previstos e definidos no item 11 do

Quadro Resumo e serão pagos na forma ali prevista. Tais valores, por não integrarem o preço ajustado para aquisição da unidade objeto da presente, deverão ser suportados exclusivamente pelo **OUTORGADO** e demais adquirentes de unidades do empreendimento, sendo certo que o não pagamento dos referidos valores importará em mora do **OUTORGADO**, independentemente de aviso, sujeitando-o de imediato ao pagamento dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração e de multa moratória de 2% (dois por cento), observando-se como data base para aplicação de juros e multa a data do vencimento, bem como sujeitará o **OUTORGADO** às demais cominações previstas neste contrato. **10.4.** Poderá, também, a **OUTORGANTE** em qualquer tempo e fora do preço estipulado, cobrar do **OUTORGADO** qualquer tributo, taxa, do Estado ou Município que venha a ser exigida com base na presente promessa. **10.5.** Correm por conta do **OUTORGADO** as despesas inerentes a todos os documentos que se tornarem necessários para a escritura de compra e venda, bem como as despesas com averbações e registro no Cartório Imobiliário competente da presente promessa e da escritura de compra e venda, sendo certo que a escritura de compra e venda só será assinada após o pagamento total de todas as obrigações aqui assumidas. **10.6.** Todos os prazos e obrigações com vencimentos certos vencerão independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo certo que qualquer tolerância por parte da **OUTORGANTE** representará ato de mera liberalidade, não constituindo precedente, novação ou alteração dos termos ora estipulados.

CLÁUSULA ONZE - DA CESSÃO, TRANSFERÊNCIA E PREFERÊNCIA: **11.1.** É vedada a cessão dos direitos e obrigações atribuídos ao **OUTORGADO** em decorrência do presente contrato, salvo se expressa e previamente consentida pela **OUTORGANTE**, cuja anuência e interveniência no instrumento próprio fica condicionada a estar o cedente completamente em dia com suas obrigações e pagar uma taxa correspondente a 2% (dois por cento) do valor referido no tópico 4 do **QUADRO RESUMO**, devidamente atualizado, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à **OUTORGANTE**, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processe a transferência dos direitos decorrentes da presente, a título de indenização. **11.2.1.** A não interveniência da **OUTORGANTE** em eventual instrumento de cessão celebrado à sua revelia acarretará, além da possibilidade de ser rescindida esta promessa, a critério exclusivo da **OUTORGANTE**, a absoluta nulidade, invalidade e ineficácia da pretendida cessão ou transferência de direitos, sendo que o disposto nessa cláusula aplica-se a transferências realizadas a qualquer título. **11.3.** Em caso de cessão de direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, o cessionário ficará sub-rogado em todas as cláusulas e condições deste contrato, bem como em todos os termos dos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira, devendo, por ocasião da cessão, outorgar em favor da **OUTORGANTE** ou a quem ela venha a indicar, a mesma procuração conferindo-lhe os mesmos poderes concedidos pelo **OUTORGADO**, nesta promessa.

CLÁUSULA DOZE - DA CAUÇÃO: **12.1.** É facultado, independentemente da anuência do **OUTORGADO**, a caução, penhor ou cessão dos créditos da **OUTORGANTE** oriundos da presente promessa.

CLÁUSULA TREZE - DA PROCURAÇÃO E DA FUTURA SERVIDÃO: **13.1.** Objetivando dar perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições deste instrumento, especialmente, porém não exclusivamente, caso a **OUTORGANTE** opte por modificar o projeto original do empreendimento, objetivando adequá-lo às exigências ou imposições de mercado e/ou atender a quaisquer exigências dos poderes públicos ou concessionárias de serviço público, o **OUTORGADO**, neste ato, nomeia e constitui sua bastante procuradora a **OUTORGANTE**, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista nos artigos 684 e 686, parágrafo único, da Lei n.º 10.406/02, para representá-lo junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Secretaria de Patrimônio da União, Prefeitura

de São Paulo, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA, GEO, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Urbanismo, GEM, Corpo de Bombeiros, SMO, SMU, podendo assinar plantas, projetos, termos e petições, no que concerne aos poderes outorgados neste mandato; documentos, requerimentos e declarações precisas, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos; podendo, para tanto, transmitir domínio útil, posse, direito e ação e responder pela evicção de direito, aceitar investidas, receber indenizações ou efetuar seu pagamento, recebendo e dando quitação;; concordar, discordar, transigir, confessar e firmar compromisso, assinando os respectivos termos e contratos, podendo ainda rerratificar e/ou aditar o presente Contrato, com vista a cumprir eventuais exigências dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis e da Vara de Registros Públicos, podendo, também, concordar com a alienação fiduciária e/ou hipoteca em favor do agente financiador, representando, ainda, plenamente o **OUTORGADO**, para corrigir quaisquer enganos ou suprir quaisquer omissões, , seja para assinar o instrumento de rescisão do presente, desde que comprovado que o valor consignado no tópico 7 do **QUADRO RESUMO** e caso não efetuado o pagamento do valor a título de sinal e princípio de pagamento, seja pela não compensação do(s) cheque(s), ou por qualquer outra hipótese em que se verifique a não transferência do valor devido, sem necessidade de notificação do **OUTORGADO**, por supor-se, em tal hipótese, ter o **OUTORGADO** desistido do contrato, podendo a mencionada procuradora, também, representar o **OUTORGADO** perante o agente financeiro para a obtenção do financiamento ou perante o Registro de Imóveis, com poderes para assinar aditamentos da presente necessários à constituição e registro de eventual alienação fiduciária a decorrer da concessão do financiamento, concordar com a denúncia da incorporação, bem como, ainda, emitir cédulas de crédito imobiliário, de crédito ou letras de câmbio, na forma das cláusulas 2.14. e 2.15., supra, e tudo o que mais for necessário praticar para o bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo, ainda, a mesma procuradora, em nome do **OUTORGADO**, junto a qualquer Agente Financiador, assinar, aditar, rerratificar, alterar o contrato de abertura de crédito com garantia fiduciária e outras avenças, para o empreendimento **“SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”**, onde se localizará a unidade objeto deste contrato, referida(s) no tópico 3 do **QUADRO RESUMO**, podendo ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, dentre outros aspectos negociais disponíveis, oferecendo garantias reais, alienando fiduciariamente as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo ainda assinar escritura de aditamento da presente promessa de compra e venda, inclusive representar o **OUTORGADO** perante o agente financeiro para obtenção do financiamento, bem como, acaso constatadas diferenças de metragens no terreno, propor as medidas judiciais e extrajudiciais visando sua regularização, contratando advogados para tal fim, assim como para outras finalidades relevantes atinentes ao empreendimento, assinando as competentes procurações com os poderes da cláusula *ad judicium*, inclusive o poder de concordar, discordar, transigir, podendo, inclusive, a própria procuradora aqui nomeada representá-lo perante a Vara de Registros Públicos, Prefeitura, SPU, Secretaria Municipal de Obras e onde mais se faça necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como, especialmente, transferir para o nome do **OUTORGADO** as frações ideais e as unidades objeto deste contrato perante a Prefeitura e perante a SPU, por mera liberalidade e caso tal do **OUTORGADO** em decorrência da compra e venda ora compromissada, representá-lo, sem prejuízo de seu direito de comparecer pessoalmente, na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, podendo votar e propor sobre todas as matérias que forem levadas à apreciação, poderes necessários à indicação dos primeiros Síndico do Condomínio, bem como confere o **OUTORGADO** à **OUTORGANTE** os poderes necessários para, antes mesmo da assembleia de instituição do Condomínio, firmar em nome e por conta do Condomínio contratos de prestação de serviço, locação, cessão de locação a fim de incluir a unidade descrita no tópico 3 do **QUADRO RESUMO** no sistema de pool, bem como outros que lhe sejam correlatos e/ou acessórios, com empresa de administração de condomínio e, em particular, com a empresa hoteleira que operará e será responsável pela exploração do **HOTEL**, além dos contratos a serem celebrados com a empresa administradora de estacionamento, concessionárias de serviços públicos ou demais prestadoras de serviços necessários ao adequado funcionamento e operação do Condomínio , ao exclusivo critério da **OUTORGANTE**, de sorte que o Condomínio e suas respectivas

unidades sejam entregues plenamente operantes em padrão de qualidade condizente à do empreendimento, tudo conforme previsto na Convenção de Condomínio. **13.1.1.** A presente procuração é outorgada com poderes especiais e irrevogáveis, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único, da Lei n.º 10.406/02, podendo enfim, praticar todos os atos, assinar papéis, documentos, por mais especiais que sejam e que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reservas, desde que sem nenhum ônus para o **OUTORGADO** e desde que sejam respeitados os valores ora convencionados, assim como a escolha da unidade ora prometida. **13.2.** Além e sem prejuízo do mandato outorgado nesta cláusula, o **OUTORGADO** outorga poderes para a pessoa indicada do tópico 17 do Quadro Resumo para receber boletos, correspondências, citações, intimações ou interpelações, assinar renegociações, distratos, e aditamentos ao presente instrumento, sendo certo que os poderes aqui conferidos, por se vincularem ao presente Contrato, são cláusulas irrevogáveis e irretiráveis na forma dos artigos 684 e 686, parágrafo único, da Lei n.º 10.406/02. **13.3.** Fica assente que, quando da emissão ou aceitação de títulos de crédito lastreados ou vinculados a presente, o mandatário responderá pelo excesso de mandato se agir em desacordo com este objetivo específico, de dar representação cautelar às prestações devidas pelo **OUTORGADO**, adquirente, inclusive na fase da presente promessa de compra e venda. **13.4.** A Incorporadora esclarece que poderá instituir no imóvel objeto da matrícula nº 95.047 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde será erigido o Condomínio “**SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**”, uma faixa de Servidão em favor da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, que não afetará a área construída e respectivas áreas privativas, conforme planta de área e memorial descritivo anexo e para tanto o **OUTORGADO** assinará procuração pública com esta finalidade específica. **13.5.** Todas as procurações outorgadas pelo presente instrumento respeitarão as formalidades específicas exigidas nos termos da legislação em vigor devendo as partes se reunirem para sanarem eventuais formalidades exigidas oportunamente.

CLÁUSULA QUATORZE - DO PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE E DA IMISSÃO DA OPERADORA HOTELEIRA EM SUA POSSE:

14.1. A construção das unidades imobiliárias de toda a edificação será da responsabilidade da **OUTORGANTE**, observado o disposto em 2.4., *supra*. **14.2.** O **OUTORGADO** somente será imitado na posse do imóvel objeto deste contrato através da Operadora Hoteleira, desde que preencha os seguintes requisitos: a) tenha quitado integralmente as parcelas previstas no presente instrumento, compreendendo valor do imóvel e as obrigações pecuniárias acessórias: (i) à vista, mediante recursos próprios; (ii) através de financiamento imobiliário com agente financeiro à critério do **OUTORGADO** ou (iii) através de Alienação Fiduciária diretamente com a **OUTORGANTE**, à critério desta, por sua livre e exclusiva decisão, e desde que o **OUTORGADO** atenda e/ou se enquadre em todos os requisitos a serem adotados pela **OUTORGANTE** ao tempo do repasse, inclusive se este optar por securitizar seus direitos creditórios de acordo com as regras da Lei 9.514/97. **14.2.5** - Fica esclarecido que a entrega da unidade se dará até a data prevista no tópico 15 do **QUADRO RESUMO**, concluída e executada na forma das plantas e especificações do Memorial de Incorporação, bem como de eventuais e posteriores alterações, admitida uma prorrogação de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sem que tal prorrogação importe em alteração de qualquer cláusula ou obrigação pactuada pelo **OUTORGADO**, que não poderá vindicar qualquer compensação, indenização ou prorrogação de prazo de vencimento de suas obrigações. **14.3.** O prazo de prorrogação referido no subitem anterior somente poderá ser ultrapassado na ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como, exemplificativamente: **a)** impontualidade do contratante no pagamento de qualquer prestação ou inobservância por ele das obrigações assumidas neste contrato; **b)** greves gerais ou parciais da indústria da construção civil ou de alguma atividade que a afete; **c)** atos de guerra, rebelião, terrorismo, tumulto, revolução, motim e outras perturbações da ordem pública que afetem a construção; **d)** chuvas prolongadas, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; **e)** suspensão ou falta de transportes, mesmo que parcialmente; **f)** demora ou retardamento na execução dos serviços que devem ser feitos por entidades públicas, desde que a **OUTORGANTE** tenha tomado, em tempo hábil, as providências cabíveis, **g)** condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que

impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; **h)** falta comprovada de materiais no mercado e de similares que os substituam; **i)** falta comprovada de mão de obra; **j)** embargo de obra por terceiros ou pelos poderes públicos, atos administrativos ou eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos adquirentes, que determinem a suspensão, paralisação ou que de qualquer forma possam interferir no andamento da obra; **k)** problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e nos escoramentos dos prédios vizinhos; **l)** descoberta de sítios arqueológicos; **m)** qualquer fato que se enquadre no artigo 393 da Lei n.º 10.406/02; **n)** atraso na emissão de licenças e/ou renovação de licenças exigidas para a realização da edificação, notadamente pelos órgãos ambientais; **o)** procedimentos adotados por órgãos do Ministério Público Federal e/ou Estadual, que resultem, direta ou indiretamente, em retardamentos; **p)** exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, ato, portaria, etc., que impliquem na paralisação da obra ou extensão do prazo de execução; **q)** demora do Poder Público na concessão do “habite-se”, sem culpa da **OUTORGANTE**; **r)** oposição de terceiros ou falta de anuência e demais dificuldades, judiciais ou extrajudiciais, que possam afetar o bom andamento da retificação de metragens do imóvel; ou outras que possam ser consideradas como tal, tudo na forma prevista nos artigos 393 e 625 da Lei n.º 10.406/02. **14.3.1.** Na ocorrência de qualquer dos impedimentos acima, o prazo será prorrogado por período idêntico ao do impedimento, sendo certo que caberá à **OUTORGANTE** levar a conhecimento do **OUTORGADO** o período do impedimento a fim de que este possa ter ciência prévia da prorrogação do prazo para conclusão da obra.

14.4. Independentemente do acima estipulado, os eventuais atrasos causados por força de projetos ou serviços públicos ou de suas concessionárias ou das autoridades que por elas respondem, ou, ainda, quaisquer impedimentos decorrentes de tais serviços, tais como, ligações ou fornecimento de água, luz, gás, telefone e esgotos, não impedirão a entrega do **IMÓVEL** no prazo pactuado, desde que concluído e em condições de habitabilidade, sem que possa o **OUTORGADO** reclamar ou exigir qualquer compensação por parte da **OUTORGANTE**, eis que ajustam que a entrega da unidade se fará após ter condições de ser efetuada a entrega das chaves, mesmo que não concedido o “habite-se” definitivo ou parcial. **14.5.** Concluída a unidade objeto deste, realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio, ainda que eventualmente sem o “habite-se”, a Operadora Hoteleira utilizando do Contrato de Serviços Técnicos, através dos poderes especiais que lhe foram conferidos realizará a vistoria das unidades e manifestará sua aceitação ou recusa, firmando em nome do **OUTORGADO** e dos demais adquirentes os respectivos Termos de Vistoria e Aceitação, bem como outros documentos que se fizerem necessários, recebendo as chaves das unidades autônomas e correspondentes áreas comuns do **HOTEL** e do empreendimento, nos termos dispostos nos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira e mencionados no decorrer deste Contrato, sendo que a omissão da Operadora Hoteleira configurará aceitação da unidade para todos os efeitos de direito. **14.5.1.** As unidades somente serão entregues na forma do disposto em 14.5., supra, após a vistoria e aceitação das partes comuns pela Operadora Hoteleira, pois a **OUTORGANTE** não poderá ser responsabilizada se, após a entrega das mesmas, venham a ocorrer danos às partes comuns decorrentes da exploração hoteleira pretendida. **14.6.** Poderá a **OUTORGANTE** antecipar o término da construção de qualquer unidade, sem que isto acarrete idêntica obrigação para os demais adquirentes. **14.6.1.** Se a **OUTORGANTE** não concluir a obra no prazo pactuado, após vencido o prazo de prorrogação acima avençado, e não tendo ocorrido prorrogação por motivo de força maior ou caso fortuito, pagará a **OUTORGANTE**, a título de pena convencional desde já fixada, a quantia que equivaler a 0,5% (cinco décimos por cento) dos valores até então pagos pelo **OUTORGADO**, por mês ou por fração de mês em atraso, sendo exigível até a data da entrega das chaves da unidade prometida vender, na forma do disposto em 14.5., supra, quantia esta a ser compensada nas obrigações pecuniárias acessórias. **14.6.2.** Fica estabelecido que a unidade prometida à venda será tida como pronta e acabada desde que a **OUTORGANTE** tenha condições de efetuar a entrega das chaves, mesmo que, na ocasião ainda existam serviços de acabamento a serem realizados nas partes comuns do prédio, fatos estes que não servirão de razão ou motivo de recusa ao recebimento das chaves da unidade ou impedimento à instalação formal do Condomínio. **14.6.3.** Feita a entrega do **IMÓVEL**, objeto deste Contrato, na forma do disposto em 14.5., supra, não poderá o **OUTORGADO**,

pessoalmente ou por terceiro que atue em seu nome ou interesse, dificultar ou criar obstáculos à sequência dos serviços de acabamento do edifício. **14.7.** Fica justo e acertado, como condição específica e essencial do presente instrumento, em decorrência do que prevê a legislação da Cidade de São Paulo, que o empreendimento será destinado exclusivamente para exploração hoteleira, motivo pelo qual a **OUTORGANTE** celebrou os Contratos supracitados com a Operadora Hoteleira, cujos direitos e obrigações serão necessariamente contribuídos pelo **OUTORGADO** para a formação do patrimônio especial do Pool Hoteleiro, conforme previsto neste Contrato. **14.7.1.** Fica certo e ajustado, bem como devidamente esclarecido ao **OUTORGADO**, tanto em razão da natureza do Empreendimento, como em razão da constituição de condomínio *pro indiviso*, que não terá qualquer direito ou privilégio no que diz respeito ao uso das dependências, instalações ou serviços do Empreendimento, inclusive quartos, uma vez que serão destinadas exclusivamente as hóspedes da Operadora Hoteleira, esta detentora da posse direta das unidades autônomas hoteleiras, nos termos dos Contratos com esta assinados. **14.7.2.** Observado o acima exposto e demais condições deste Contrato, considerando, ainda, a existência do condomínio *pro indiviso*, o **OUTORGADO** terá direito a receber, na proporção de sua respectiva unidade do Empreendimento uma remuneração variável, calculada sobre o resultado operacional do Pool Hoteleiro, nos termos dos Contratos firmados com a Operadora Hoteleira, cujo Termo de Adesão dos mesmos é assinado simultaneamente a este Contrato. **14.7.3.** O **OUTORGADO** está ciente de que, por determinação legal, a administração do Hotel será entregue à **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.**, nos termos dos Contratos com esta firmados e, por isso, reconhece e ratifica expressamente todos os termos dos referidos contratos, pelo período de 10 (dez) anos, cujas cópias lhe foram entregues, assumindo, outrossim, que as despesas com a administração do hotel deverão ser arcadas pelo Pool Hoteleiro, na forma dos Contratos já assinados, se sub-rogando o **OUTORGADO** em todos os termos e condições dos aludidos contratos, os quais fazem parte integrante da presente promessa, como se aqui estivessem transcritos. **14.7.4.** Em razão das características especiais do Empreendimento, tudo como perfeitamente esclarecido e regulado na Convenção de Condomínio, e no Contrato de Administração, presta o **OUTORGADO** as seguintes declarações: **(i)** Declaro ter lido atentamente a Convenção do Condomínio, os Contratos citados no Quadro Resumo supra, que recebi conjuntamente com a minuta dos referidos contratos e reconheço ter compreendido os termos e condições especiais associados ao Empreendimento; **(ii)** Compreendo que todos os termos e condições da oferta que foi feita estão contidos neste instrumento, na Convenção do Condomínio, nos Contratos citados no item 15 e nos documentos correlatos; **(iii)** Entendo que a Convenção do Condomínio determina dentre outros itens, os deveres e responsabilidades dos condôminos do Empreendimento, os encargos e garantias do Condomínio, as restrições de uso do bem, objeto deste instrumento, bem como a importância e responsabilidade pela manutenção dos Contratos supracitados, imprescindíveis ao uso e utilização de forma contínua do imóvel para exploração da atividade hoteleira; **(iv)** Entendo que nem a **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.** (conjuntamente com cada uma de suas sociedades coligadas) e nem qualquer representante ou preposto, tem qualquer direito de propriedade sobre o Empreendimento, sua construção e desenvolvimento, tampouco detém qualquer responsabilidade pelo “marketing” e pelas vendas das Partes Ideais do Empreendimento; ou é responsável ou dá qualquer declaração ou garantia relativamente ao retorno do investimento realizado, à remuneração do aluguel, à construção, à venda ou à obtenção de quaisquer autorizações, licenças ou aprovações relacionadas ao Empreendimento; **(v)** Reconheço ter examinado as ilustrações artísticas e demais materiais promocionais mostrando o Empreendimento e que o Hotel têm finalidade meramente ilustrativa e promocional e que a construção pode apresentar variações em relação a estes; **(vi)** Entendo que a **OUTORGANTE** celebrou um Contrato de Afiliação, que prevê a utilização da Marca **SOFT INN** ao empreendimento e, que uma vez extinto este Contrato e/ou outro Contrato que integra a operação hoteleira, esta Marca não mais poderá ser utilizada ou associada ao Empreendimento. Reconheço, ainda, que não adquiri quaisquer direitos sobre a supracitada Marca ao adquirir a Parte Ideal do empreendimento, designada no Quadro Resumo; **(vii)** Declaro que não estou adquirindo a unidade do empreendimento designada no tópico “03” do Quadro Resumo com a expectativa de que a Marca **SOFT INN** continue a ser associada ao Empreendimento em caráter permanente. O direito e a licença de uso da referida Marca não faz parte do

Condomínio e não foram de outra forma incluída na aquisição das partes ideais do empreendimento. Entendo não ter, neste momento ou no futuro, quaisquer direitos de propriedade ou participação na supracitada Marca; **14.7.5.** O **OUTORGADO** fica ciente e desde já concorda que a exploração hoteleira do Empreendimento se dará obrigatoriamente de forma conjunta, de modo que todo o empreendimento será operado por uma única operadora hoteleira, sob um instrumento jurídico único e indivisível, o Contrato de Administração e demais Contratos que envolvem a Operação Hoteleira, que vincula todos os coproprietários do empreendimento, sendo vedada a reivindicação da posse do imóvel de forma individual, por infringir direito coletivo e homogêneo dos demais condôminos, de sorte que seja mantida a exploração do imóvel como meio de hospedagem, atividade esta a ser desenvolvida exclusivamente pela Operadora Hoteleira.

CLÁUSULA QUINZE – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E/OU HIPOTECA. 15.1. A critério da **OUTORGANTE**, por sua livre e exclusiva decisão, na hipótese do **OUTORGADO** não efetuar a quitação do saldo do preço para a imissão na posse, fica estipulado, como condição para a sua entrega, a formalização da alienação fiduciária e/ou hipoteca do imóvel para garantia do pagamento do valor então em aberto, a fim de possibilitar que a **OUTORGANTE** realize a securitização desses créditos, a critério da **OUTORGANTE**, desde que o **OUTORGADO** esteja devidamente enquadrado nos critérios básicos para esta finalidade. **15.1.1.** Em tal hipótese, a **OUTORGANTE** convocará o **OUTORGADO** para receber a escritura definitiva do imóvel, objeto deste contrato. **15.1.2.** No mesmo ato de formalização da alienação fiduciária e/ou hipoteca, em garantia ao cumprimento das obrigações ainda pendentes, o **OUTORGADO** transferirá à **OUTORGANTE**, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel, objeto deste contrato. **15.1.3.** A alienação fiduciária obedecerá ao disposto na Lei nº 9.514/97, e nela estarão previstas as despesas e encargos estabelecidos pelas empresas securitizadoras, conforme padrões de mercado, com as quais o **OUTORGADO** desde já concorda. Esse procedimento é condição essencial do presente negócio, de modo que a demora ou recusa do **OUTORGADO** em implementar a alienação fiduciária no prazo de 10 (dez) dias contados da solicitação da **OUTORGANTE**, facultará a esta cobrar as perdas e danos decorrentes do inadimplemento do **OUTORGADO**, sem prejuízo das demais multas e penalidades previstas neste contrato. **15.1.4.** Constituída a propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse, sendo o **OUTORGADO** detentor da posse direta, e a **OUTORGANTE** detentora da posse indireta do imóvel. Adicionalmente, haverá a transferência da propriedade da unidade autônoma, ora compromissada, ao **OUTORGADO**, e este, no mesmo ato, transferirá à **OUTORGANTE**, ou a quem esta indicar, a propriedade fiduciária da referida unidade autônoma, em garantia do cumprimento de suas obrigações, especialmente no que se refere ao pagamento das parcelas do preço. **15.1.5.** Ficam por conta do **OUTORGADO** todas as despesas decorrentes para a constituição desta garantia, inclusive aquelas para obtenção das certidões emitidas pelos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, necessárias à sua efetivação, às relativas ao seguro-prestamista, e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, incluindo o de transmissão, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **OUTORGANTE**. **15.1.6.** Para celebração do instrumento acima mencionado, é necessário que o **OUTORGADO** tenha contratado seguros contra “danos físicos ao imóvel” e “morte e invalidez permanente” (tipo “prestamista”), visando assegurar o pagamento do saldo devedor, o qual vigorará até o final do pagamento do saldo devedor. **15.1.7.** Caso o **OUTORGADO** não apresente no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do instrumento acima mencionado, a respectiva apólice de seguros, tendo a **OUTORGANTE** como exclusiva beneficiária, o **OUTORGADO** autoriza a **OUTORGANTE** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, limitado o valor segurado do saldo, desde que, na data da inclusão, a idade do **OUTORGADO** somada ao prazo de financiamento não totalize período de tempo superior a 74 anos, 11 meses e 29 dias, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do **OUTORGADO**, que reembolsará o valor despendido pela **OUTORGANTE**, reajustado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste instrumento. Será facultado à

OUTORGANTE endossar e transferir a apólice de seguro ao cessionário, subrogando-o em todos os direitos e obrigações, caso venha a negociar e ceder os créditos imobiliários. Em caso de sinistro, a **OUTORGANTE** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinado à amortizar ou liquidar o saldo devedor que, para tanto, deverá ter sido reajustado, observada a proporção referida no cartão-proposta, mantida a responsabilidade solidária do **OUTORGANTE** e/ou seus sucessores pelo pagamento do saldo devedor.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DESPESAS DERIVADAS: 16.1. Todas as despesas diretamente relacionadas a este negócio jurídico, incluindo as derivadas deste contrato e as da compra e venda futura, assim como com as certidões de praxe em nome da OUTORGANTE e do IMÓVEL, correrão por conta exclusiva do OUTORGADO, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, da OUTORGANTE, em especial as despesas com imposto de transmissão (ITBI), emolumentos notariais e de registro, com despachantes e, bem assim, outras necessárias ou que forem criadas ou que aqui não tenham sido expressamente mencionadas.

CLÁUSULA DEZESSETE - DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS: 17.1. As partes desde já convencionam, como condição para a realização do presente negócio, que, com fundamento no princípio constitucional do direito adquirido e do equilíbrio econômico e financeiro do negócio, já mencionado neste contrato, não se aplicará a este contrato norma superveniente de congelamento ou de tabelamento, total ou parcial, de qualquer outro valor que venha a ser devido à **OUTORGANTE** pelo **OUTORGADO**, de modo tal que, em nenhuma hipótese, o débito poderá deixar de sofrer correção monetária integral, ainda que haja lei posterior que assim o determine, eis que o presente contrato é ato jurídico perfeito para todos os efeitos. 17.2. O **OUTORGADO** declara estar ciente de tudo o que foi colocado no corpo deste contrato, tendo recebido nesta data uma cópia da minuta da Convenção de Condomínio que se encontra anexada ao Memorial de Incorporação, assim como dos anexos da referida Convenção de Condomínio e Regimentos Internos do Condomínio, bem como de todos os demais documentos citados neste instrumento, a eles aderindo expressamente, sub-rogando-se e obrigando-se a respeitar seus termos. 17.3. A **OUTORGANTE** poderá independente de qualquer consulta ao **OUTORGADO**, e sem que lhe caiba qualquer direito a indenizações, a seu juízo técnico exclusivo, ou ainda a pedido da Operadora Hoteleira, conforme previsto nos contratos com esta firmados, efetuar modificações nos projetos, especificações e nas partes comuns do edifício, bem como substituir quaisquer materiais ou peças constantes das especificações do Memorial de Incorporação por outros de características semelhantes. 17.4. Em que pese o Memorial de Incorporação antes referido, ajusta-se que a **OUTORGANTE** poderá modificar as partes comuns, equipamentos comunitários, benfeitorias e infraestrutura urbana constantes do projeto, e, ainda: **a)** modificar integralmente o projeto das unidades que não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, respeitados os direitos adquiridos pelos condôminos, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração; **b)** realizar as modificações parciais de detalhes de qualquer unidade, para atender às exigências estruturais, das melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança geral. 17.4.1. Visando suprir falta de material na praça, bem como a adequação de soluções técnicas ou estéticas, a **OUTORGANTE** poderá modificar, alterar ou substituir qualquer dos materiais especificados no Memorial de Incorporação, desde que por outros no mínimo de equivalente qualidade e função. 17.4.1.1. A adoção de equivalência nos modelos, a alternativa de padrões e a opção de cores ou materiais de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados no Memorial, são consideradas prerrogativas exclusivas da **OUTORGANTE**. 17.5. É vedado ao **OUTORGADO**, sob qualquer motivo, razão, ou pretexto: **a)** visitar, sem autorização, as obras de construção, antes de sua conclusão, para prevenir acidentes, atraso nos trabalhos ou diminuição na produtividade; **b)** interferir de qualquer forma na obra de construção; e **c)** contratar a execução de serviços na unidade ou dar materiais para nela serem empregados. 17.6. A partir da data do “habite-se” passará a correr por conta do **OUTORGADO** o pagamento do imposto

predial anual correspondente à unidade objeto do presente instrumento, a ser pago à Prefeitura de São Paulo, razão pela qual, após o recebimento do talão de imposto predial correspondente à sua unidade, o **OUTORGADO** obriga-se a apresentar à **OUTORGANTE**, quando esta o exigir, a comprovação do pagamento do imposto predial correspondente, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da notificação da **OUTORGANTE** nesse sentido, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), até o adimplemento da obrigação. **17.6.1.** Se apesar do disposto em 17.6., supra, a **OUTORGANTE** vier a sofrer qualquer ação de execução ou for o valor inscrito em dívida ativa, correrão por conta do **OUTORGADO** todas as despesas que forem despendidas pela **OUTORGANTE** para resguardo judicial de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, desde já ajustados em 20% (vinte por cento) do valor total do débito, sem prejuízo da incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito inscrito em Dívida Ativa, a ser paga em favor da **OUTORGANTE**, sendo certo que se o débito vier a ser pago pela **OUTORGANTE**, deverá esta ser devidamente reembolsada pelo **OUTORGADO** da integralidade do valor despendido, inclusive acréscimos legais, valor este que será acrescido de correção monetária pela variação do IGP-M/FGV e de juros de 1% (um por cento) ao mês até a data do efetivo reembolso. **17.7.** Na forma dos artigos 286 e seguintes da Lei n.º 10.406/02, o **OUTORGADO** autoriza expressamente a **OUTORGANTE**, a qualquer tempo, a transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes do presente instrumento, total ou parcialmente, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção da edificação ou, ainda, da adoção de procedimentos para a antecipação de resultados na realização do empreendimento, seja cedendo-os a companhias securitizadoras e/ou instituições financeiras, ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) para a efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do saldo do preço então vincendo, seja assinando os respectivos contratos, juntamente com o **OUTORGADO** que, como condição deste instrumento, a tanto se obriga uma vez convocado pela **OUTORGANTE** ou pela instituição. **17.8.** Só será admitido o uso de gás nas lojas do empreendimento e nos restaurantes, cozinhas e áreas técnicas do **HOTEL**, projetadas para tal, já dotadas da infraestrutura adequada para tanto. Para todas as outras unidades, fica terminantemente proibida a utilização de combustíveis inflamáveis, especialmente gás, para qualquer fim. **17.9.** O **OUTORGADO** está ciente e de acordo que a **OUTORGANTE** poderá, ainda que previamente à instalação do Condomínio, em nome e por conta do Condomínio celebrar livremente com empresas terceirizadas contratos de forma geral, tais como de cessão de uso, de gestão, de administração das áreas comuns gerais do Condomínio e/ou de áreas comuns de uso exclusivo do condomínio, de sorte que o empreendimento seja entregue aos adquirentes de unidades autônomas com os serviços adequados e pertinentes ao padrão de qualidade e à finalidade do empreendimento **“SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”**. **17.9.1.** Tais áreas poderão ser cedidas à exploração por terceiros a título oneroso ou não, revertendo eventual renda decorrente dessa exploração para os cofres do Condomínio Geral, tudo devendo ser disciplinado em contrato próprio e desde que observadas as regras previstas na Convenção de Condomínio e no Contrato de Locação e Outras Avenças, este último caso a exploração se refira às áreas de uso comum exclusivo do condomínio do **HOTEL**. **17.9.2.** O Condomínio deverá dar continuidade aos contratos de que trata esta cláusula após a sua constituição, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações deles decorrentes, sucedendo, assim, a **OUTORGANTE**, como parte contratante em todos eles, automaticamente quando da constituição do Condomínio. **17.9.3.** Conforme disposto *nas cláusulas deztoito e dezenove*, infra, tendo em vista a destinação de natureza exclusivamente hoteleira do condomínio do Hotel, as regras relativas à operação deste condomínio, especialmente no que se refere ao seu gerenciamento e exploração, encontra-se perfeitamente disciplinadas no Contrato de Locação e Outras Avenças cujos termos o **OUTORGADO** declara conhecer e concordar. **17.9.3.1.** À Operadora Hoteleira caberá a exploração do **HOTEL**, estabelecendo as suas regras de funcionamento e operação, tendo em vista sua *expertise* profissional, mas sempre em respeito às posturas legais da Convenção de Condomínio do empreendimento, de seus anexos, das assembleias gerais do Condomínio e às normas estabelecidas por seu Síndico. **17.9.3.2.** O Síndico será responsável pela administração do condomínio do Hotel, nas

questões que, por sua natureza ou por contrato, não caibam à Operadora Hoteleira. **17.9.3.3.** O condomínio do Hotel contará com um sistema de prestação de serviços de natureza hoteleira, serviços estes que serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. **17.10.** Na forma do estabelecido no artigo 618 da Lei n.º 10.406/02, fica a **OUTORGANTE** responsável pela solidez e segurança de toda a edificação e da qualidade dos materiais empregados, sendo certo, no entanto, que em caso de ocorrer qualquer dano à unidade ora prometida vender após a sua conclusão e entrega, no que se refere à solidez e segurança da edificação ou à qualidade dos materiais empregados, ficará ela, **OUTORGANTE**, obrigada a repor a unidade no estado em que foi entregue, não ficando, em hipótese alguma, obrigada a reparar, repor, substituir, consertar ou de qualquer outra forma indenizar valores referentes a benfeitorias úteis ou voluptuárias que se agregarem ao **IMÓVEL**, tais como, exemplificativamente, móveis, quadros, tapetes, cortinas, armários e etc. **17.11.** Enquanto não alienadas pela **OUTORGANTE** a totalidade das unidades autônomas, poderá ela instalar e manter: **a)** um local para vendas no empreendimento; **b)** em local escolhido pela **OUTORGANTE**, placas promocionais da mesma, do agente financeiro, da construtora, e da(s) corretora(s), em madeira, metal ou acrílico luminoso, com formatos e dimensões que entender; **17.12.** Sem prejuízo do disposto no item anterior, fica assegurado à **OUTORGANTE**, a seus sócios e à Construtora, o direito de, sem ônus para os mesmos, manter, em partes comuns do empreendimento, mesmo após o "habite-se" e venda de todas as unidades, placas de vendas ou publicidade, inclusive com seus nomes e marcas, bem como os de corretores, construtores contratados e outros prestadores de serviços, tudo até 1 (um) ano após a comercialização da última unidade da **OUTORGANTE**. **17.13.** Adicionalmente, será facultado à construtora, seus sócios, associados e contratados, sem ônus para os mesmos e pelo prazo de até 20 (vinte) anos após a entrega do empreendimento, manterem placas com a sua logomarca ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais condizentes com nível de qualidade do empreendimento, junto à entrada social do Condomínio e nas dependências internas e áreas externas, arcando a **OUTORGANTE** com os seus respectivos custos, sendo que tais placas não poderão ser retiradas sem o seu expresso e inequívoco consentimento. A faculdade aqui concedida subsistirá a eventual alteração da Convenção de Condomínio, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente, devendo esta cláusula sempre constar das escrituras de promessa, cessão e efetivação de compra e venda desta unidade. **17.14.** É permitido à **OUTORGANTE** e à(s) empresa(s) de corretagem por ela escolhida(s), manter placas de venda, faixas, holofotes, ou qualquer outro elemento de publicidade na parte externa e na frente do Condomínio, assim como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, ou em unidade(s) autônoma(s) de titularidade da **OUTORGANTE**, mesmo após a instalação do Condomínio, bem como a utilização dos elevadores, portarias e sanitários do empreendimento enquanto houver unidades autônomas da **OUTORGANTE** à venda. **17.15.** Pela presente avença, o **OUTORGADO** renuncia, expressa e irrevogavelmente, a qualquer eventual direito de preferência relativo a quaisquer outras unidades do empreendimento a que pudesse pretender, que poderão, assim, ser livremente negociadas pela **OUTORGANTE**. **17.16.** Declara o **OUTORGADO**, ainda, ter conhecimento de que as demonstrações colocadas nas maquetes e folhetos de propaganda não configuram a forma externa definitiva da edificação, sendo criações artísticas de seus executores, realizadas por eles livremente, tão somente com base no projeto elaborado, razão pela qual uma vez concluída a obra poderão existir diferenças entre as representações gráficas e a realidade de todo o empreendimento. **17.17.** Declara o **OUTORGADO** estar ciente e de pleno acordo de que é, desde já, permitido ao Condomínio a exploração comercial de totens a serem alocados na parte frontal do empreendimento, desde que autorizado pelos órgãos competentes, cujas dimensões e localização serão de definição exclusiva da **OUTORGANTE**, a fim de que a mesma possa zelar pela comunicação visual do Condomínio. **17.18. DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DA INCORPORAÇÃO A SER EXECUTADA E DOS DIREITOS DA OUTORGANTE** **17.18.1.** A **OUTORGANTE** poderá modificar os projetos das unidades que não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de outras

unidades, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração.

CLÁUSULA DEZOITO - DA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DAS UNIDADES DO HOTEL E DAS RESTRIÇÕES DE USO DECORRENTES: **18.1.** O **OUTORGADO**, na qualidade de adquirente de unidade hoteleira, declara ter pleno e inequívoco conhecimento e aceitar que a unidade objeto do presente contrato, assim como as demais unidades autônomas integrantes ao empreendimento, se destina única e exclusivamente à exploração hoteleira, conforme projeto aprovado, observadas, quanto a seu uso, as disposições constantes da minuta de Convenção de Condomínio, de seus anexos, dos Regimentos Internos do Condomínio e dos contratos firmados com terceiros, sendo, portanto, incompatível com sua destinação a utilização da unidade para qualquer fim – inclusive o residencial do próprio **OUTORGADO** – que não o de hospedagem aqui mencionado, vinculando-se o uso e a exploração da unidade adquirida exclusivamente àquele realizado pelo sítio hoteleiro, sendo certo que a exploração e operação da unidade ficarão a cargo de empresa especializada em operação hoteleira contratada para tanto, nos termos dos contratos firmados pela **OUTORGANTE**, cujos deveres, obrigações e direitos nele previstos ora são assumidos pelo **OUTORGADO**, a saber: **(i)** Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação, pelo qual os **OUTORGADO** e os demais adquirentes se associam à Operadora Hoteleira que detem os direitos da bandeira a ser utilizada; **(ii)** Contrato de Locação e Outras Avenças, que teve como objetivo a locação das unidades integrantes do **HOTEL** à Operadora Hoteleira, para viabilizar a operação hoteleira no empreendimento; **(iii)** Contrato Social de Sociedade em Conta de Participação, nos termos em que se regem a relação entre a Operadora Hoteleira e os adquirentes; **(iv)** Instrumento Particular De Contrato De Prestação De Serviços De Administração De Condomínio, com objeto da prestação de serviços da Operadora Hoteleira; e **(v)** Contrato de Prestação de Serviços Técnicos; **18.2.** O Contrato de Locação de Outras Avenças firmado com a Operadora Hoteleira vigorará desde sua assinatura até 10 (dez) anos após a data de abertura do **HOTEL** (início da fase operacional), conforme definido no mesmo. As unidades autônomas do Hotel e respectivas áreas comuns de uso exclusivo serão exploradas pela Operadora Hoteleira, que igualmente foi contratada para os serviços técnicos, pré-operacionais e operacionais. **18.2.1.** Tais contratos firmados, acima referidos e que ora fazem parte integrante do presente Contrato, são de conhecimento do **OUTORGADO** e de todos os demais adquirentes de unidades do Hotel que, desde já, expressam sua plena concordância, sub-rogando-se em todos seus termos e condições e, portanto, assumindo a posição contratual então ocupada pela **OUTORGANTE**, quanto aos direitos e deveres desta, exceto no que se referir às questões relacionadas à incorporação e construção do empreendimento. **18.3.** O **OUTORGADO**, portanto, concorda e aceita que a **OUTORGANTE** não garante qualquer resultado econômico em razão das unidades hoteleiras, cujos frutos oriundos de tal exploração são regulados nos Contratos elencados em 18.1. **18.4.** Ao **OUTORGADO** é dada, ainda, ciência inequívoca de que para a operacionalização do sistema hoteleiro, a Operadora Hoteleira utilizará a marca **SOFT INN**, e que o resultado desta operação será consolidado e distribuído aos proprietários de unidades hoteleiras, conforme previsto nos Contratos previstos em 18.1. **18.5.** Fica o **OUTORGADO** ciente de que, em razão da exploração hoteleira ora mencionada, a condição de proprietário de unidade hoteleira não ensejará qualquer pretensão do **OUTORGADO** à dispensa, isenção ou abatimento das diárias aplicáveis e cobráveis aos hóspedes, sendo certo que, caso o **OUTORGADO** deseje hospedar-se no **Hotel**, estará sujeito às mesmas tarifas e diárias aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições com consumidores de produtos e/ou serviços do **Hotel**, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação consumerista e/ou específica aos contratos de hospedagem. **18.6.** Tendo em vista a destinação específica das unidades integrantes do **Hotel** e os parâmetros edilícios e estruturais aplicáveis às unidades habitacionais dos meios de hospedagem, conforme legislação federal e municipal aplicável, é vedado ao **OUTORGADO** realizar qualquer alteração na estrutura física da unidade ora comprometida, sendo qualquer eventual medida neste sentido necessariamente conduzida por iniciativa de deliberação do condomínio mediante anuência da Operadora Hoteleira. **18.6.1.** Ao **OUTORGADO** é dado conhecimento de que as unidades

de finais 01, do Hotel, foram projetadas originalmente para abrigar quartos especialmente adaptados para hospedar portadores de necessidades especiais, conforme legislação em vigor, cujas especificações são aquelas que constam no projeto aprovado.

CLAUSULA DEZENOVE – DA ESCRITURA DEFINITIVA: 19.1. Em vista das diversas hipóteses previstas neste instrumento, fica convencionado o que segue no tocante à escritura: a) se o **OUTORGADO** contratar financiamento imobiliário, a escritura lhe será outorgada no momento da assinatura do respectivo contrato com a instituição financeira; b) se for implementada a alienação fiduciária do imóvel no momento da entrega das chaves, nos termos acima mencionados, para garantia do saldo devedor, a outorga da escritura ocorrerá naquele ato; c) se o **OUTORGADO** quitar o preço antes, ou no ato da entrega das chaves, a escritura definitiva será outorgada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da quitação, ou da averbação do habite-se, o que por último ocorrer, quando, então, o imóvel deverá estar liberado de qualquer eventual hipoteca e/ou alienação fiduciária.

19.1.1. O **OUTORGADO** deverá comparecer no dia, hora e local estabelecidos pela **OUTORGANTE** para assinar a escritura pública, ficando convencionado que o Cartório de Notas será de livre escolha desta. **19.1.2.** Como condição para o recebimento da escritura, o **OUTORGADO** deverá ter pago previamente todas as despesas referentes à mesma (emolumentos, ITBI, registro da venda e compra e da garantia e outras que vierem a ser estabelecidas), na forma prevista neste contrato. **19.2.** O não comparecimento do **OUTORGADO** acarretará incidência de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), a partir do quinto (5º) dia útil seguinte à data agendada para a outorga da escritura definitiva, cuja multa será incidente até a efetiva lavratura da mesma, valor este corrigido monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do presente contrato e como índice-reajuste o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do efetivo pagamento. **19.3.** Toda e qualquer escritura decorrente deste ato obedecerá aos termos de minuta padrão a ser fornecida, oportunamente, pela **OUTORGANTE**, respeitadas as condições estabelecidas no presente instrumento.

CLÁUSULA VINTE - NORMAS SOBRE MANUTENÇÃO E SOBRE DEFEITOS: - 20.1. O **OUTORGADO**, por meio da Operadora Hoteleira, observado o disposto em 20.1.3., infra, tem a obrigação de zelar, conservar e manter as suas unidades e o prédio, mesmo após obter da **OUTORGANTE** a titularidade da unidade, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou danos que causar, e cumprirá e fará cumprir pelas pessoas que ocuparem a unidade, dentre outros, os seguintes pontos: **(a)** conservar as esquadrias da unidade (para preservar sua durabilidade e prevenir infiltrações), fazendo revisão periodicamente, devidamente comprovada; **(b)** não ferir a camada de revestimento e rejuntas dos boxes dos banheiros e sanitários, ou eventuais camadas impermeabilizantes existentes abaixo do revestimento do piso, e as fachadas do prédio, que deverão ser reconstituídos, quando necessário, por pessoas habilitadas; **(c)** rever as fachadas, a cada 12 (doze) meses, através do Condomínio, para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; **(d)** rever a cada 12 (doze) meses, através do Condomínio, as coberturas dos edifícios, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; **(e)** zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios da unidade e das partes comuns do prédio, promovendo o seu uso adequado e promovendo os reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes. **20.1.1.** Todos os acessórios, tais como pisos, janelas das esquadrias, aparelhos sanitários, etc., bem como as instalações internas de luz, energia, telefonia, esgoto e água de cada unidade autônoma serão reparados conforme previsões constantes dos Contratos que envolvem a operação hoteleira **20.1.2.** A execução de obras nas unidades autônomas obedecerá, além do disposto na Convenção de Condomínio e seus anexos, no Regimento Interno do condomínio no qual a unidade estiver inserida e nos Contratos previstos em 18.1 os horários, métodos e cautelas recomendados pela Operadora Hoteleira. **20.1.3.** Considerando-se que a unidade ora compromissada, referida no tópico 3, do **QUADRO RESUMO**, será operada e explorada por Operadora Hoteleira especificamente

contratada para este fim, e desde que observadas as condições e limites previstos nos Contratos de Operação Hoteleira, as obrigações referidas na cláusula 20.1., supra, poderão ser delegadas a tal operadora, por ocasião da celebração dos referidos Contratos, nos termos da Lei n.º 11.771/08. **20.2.** Com relação a eventuais defeitos ocultos na construção, considerando que o **OUTORGADO** será representado pela Operadora Hoteleira com relação a eventuais defeitos identificados, sendo que esta deverá tomar as devidas providências junto à **OUTORGANTE**, objetivando o saneamento dos mesmos. **20.3.** Os consertos dos defeitos somente poderão ser realizados pela **OUTORGANTE**, pela construtora responsável pela obra, por empreiteira por elas contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento às regras estipuladas, a perda do direito de reclamação pelo **OUTORGADO**, em juízo ou fora dele, contra ou junto da **OUTORGANTE**. **20.4.** O **OUTORGADO** se obriga a fazer constar de qualquer instrumento de alienação ou cessão dos direitos decorrentes deste contrato, cláusula que obrigue o futuro adquirente ou cessionário ao cumprimento das regras deste contrato, especialmente no que se refere à conservação e manutenção do imóvel, bem como à observância da Convenção de Condomínio, sob pena de responder pela omissão. **20.5.** A implementação de alterações na unidade autônoma sem a observância das normas condominiais vigentes e da legislação e posturas determinadas pelo Poder Público, implicará na perda das garantias construtivas descritas no manual do proprietário a ser entregue no ato do recebimento do imóvel. **20.6.** Por ocasião do ato da entrega de chaves, a ser realizada na forma do disposto neste Contrato, a **OUTORGANTE** fará a entrega à Operadora Hoteleira referida 14.5, supra, do Manual do Proprietário, que definirá de forma detalhada os direitos e deveres aplicáveis para que esta faça o melhor uso das unidades e das respectivas garantias. **20.7.** Por ocasião do ato da instituição do condomínio, a **OUTORGANTE** fará a entrega, ao síndico eleito, do Manual do Síndico, que definirá de forma detalhada os direitos e deveres aplicáveis para que o Condomínio, através de seu síndico, faça o melhor uso condominial e das respectivas garantias.

CLÁUSULA VINTE E UMA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS: **21.1.** Considerando as especificidades que envolvem as unidades autônomas hoteleiras, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares às demais regras constantes deste instrumento. **21.2.** O **OUTORGADO** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a unidade autônoma objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela Operadora Hoteleira, a empresa **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.** (a “**LA HOTELS**”). **21.3.** A vistoria da unidade autônoma objeto do presente será realizada pela **LA HOTELS**. **21.3.1.** O **OUTORGADO** só terá direito ao recebimento de sua unidade autônoma desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, especialmente as despesas pré-operacionais e de capital de giro, sob pena de a **OUTORGANTE** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64. **21.3.2.** Caso a **OUTORGANTE** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64, fica desde logo ajustado que até que o **OUTORGADO** esteja apto a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade pertencerão à **OUTORGANTE**, não cabendo ao **COMPRADOR** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem. **21.3.3.** Para os fins de vistoria, recebimento de chaves e transferência da posse da unidade autônoma a **LA HOTELS**, o **OUTORGADO**, neste ato, confere especiais poderes para: (a) que a **OUTORGANTE**, após a conclusão do laudo de vistoria e a certificação constante de tal documento de que a unidade autônoma e as áreas comuns se encontram com suas obras civis adequadamente concluídas, devidamente montadas, equipadas, decoradas e aptas a ter suas atividades hoteleiras iniciadas pela **LA HOTELS**, possa considerá-las entregues e, por consequência, recebida pelo **OUTORGADO**, desde que este tenha atendido às obrigações previstas neste Contrato; (b) que a **OUTORGANTE**, após a consideração de entrega e recebimento da unidade autônoma, transferi-la a **LA HOTELS**, a fim de que esta dê início às atividades hoteleiras. **21.4.** A **OUTORGANTE** informou de modo claro ao **OUTORGADO** os termos

e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização como um hotel. **21.4.1. O OUTORGADO**, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irrevogável que a **OUTORGANTE** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca ao sistema de exploração hoteleira conjunta e sua participação como sócio participante de uma Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”). **21.4.2. O OUTORGADO**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **OUTORGANTE** com a **LA HOTELS**, sendo que a celebração do termo de adesão tem caráter meramente organizacional, considerando a presente declaração de adesão contida neste instrumento. **21.4.3.** Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o **OUTORGADO** DECLARA ter conhecimento e aceitar que: (a) em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns condominiais, passa fazer parte dela, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá conforme os termos do contrato específico; (b) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores relacionados as verbas pré-operacionais e de capital de giro poderão não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua unidade autônoma ou, se o forem, e a **OUTORGANTE** poderá exercer o direito de retenção previsto neste Contrato, e ainda poderá disponibilizar a unidade à operação, recebendo os valores eventualmente decorrentes dela, sem que caiba ao **OUTORGADO** pleitear qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem com relação a tais valores; (c) a fase operacional do Hotel terá início após ocorrerem, cumulativamente: (i) a expedição do auto de conclusão das obras e seu cadastramento perante os órgãos públicos competentes, bem assim a expedição dos demais alvarás e licenças exigidos por lei que permitam a operação do Hotel; (ii) a Assembleia de Instalação de Uso do Condomínio; (iii) ter sido realizada pela Operadora Hoteleira a vistoria das unidades autônomas e áreas comuns do Hotel, atestando que as mesmas estejam completamente montadas, equipadas e decoradas, conforme os padrões da marca SOFT INN; (iv) o recebimento das unidades autônomas e áreas comuns do Hotel, após realização da vistoria feita pela Operadora Hoteleira; (v) terem sido quitados todos os valores previstos neste instrumento, na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de aquisição de unidades autônomas; (vi) ser transferida à **LA HOTELS** a posse das unidades autônomas, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade em Conta de Participação; (e) a fase de pré-operação está estimada para ocorrer 06 (seis) meses antes da data de término das obras civis, esta certificada pelo “habite-se” e seu cadastramento perante os órgãos públicos competentes; (f) sejam realizadas eventuais alterações em sua unidade autônoma para, se preciso for, adaptá-la ao uso de portadores de necessidades especiais; (h) para fins operacionais sua unidade autônoma seja unificada ou seja utilizada de forma conjunta com outra unidade autônoma, ainda que não seja de mesma titularidade, bem assim, para os mesmo fins, que possa ter sua numeração alterada. **21.5.** A Incorporadora poderá convocar e realizar Assembleia de Instalação de Condomínio sem uso do Hotel, aproximadamente 06 (seis) meses antes da data de sua Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Uso, para fins de (a) obtenção de inscrição do Condomínio no Cadastro de Pessoas Jurídicas, junto à Secretaria da Fazenda Nacional, abertura de conta corrente bancária; (b) consolidação dos valores estimados para despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial; e, (c) outras matérias que a Incorporadora entenda como necessárias submetê-las à aprovação dos Condôminos. **21.5.1.** As arrecadações feitas em face dos Condôminos, conforme aprovadas na Assembleia, sempre que possível, serão recolhidas em conta bancária do Condomínio. **21.5.2.** O não pagamento dos valores mencionados no *caput* imporá ao inadimplente os encargos de mora previstos na Convenção, sendo que o não pagamento de quaisquer das parcelas por quaisquer dos Condôminos, deverá ser imediatamente

CÁUSULA VINTE E DOIS - DISPOSIÇÕES FINAIS: 22.1. No ato de entrega do IMÓVEL objeto deste contrato, a ser realizada na forma do disposto em 14.2., supra, será realizada vistoria e firmado o Termo de Vistoria e Aceitação do **IMÓVEL**, onde, dentre outros pontos, declarará o **OUTORGADO**, por meio da Operadora Hoteleira ter a **OUTORGANTE** cumprido suas obrigações com relação à aludida unidade e ao empreendimento como um todo, em especial no que se relaciona

com as especificações técnicas e de acabamento, inclusive equipamentos e composição da unidade e da edificação, e fará menção e explicitará a sua anuência relativamente aos prazos decadenciais para reclamações, dos quais: **(a)** prazo de decadência de 90 (noventa) dias, contado do dia da entrega da unidade para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação ou em caso de defeitos ocultos na entrega, no prazo de 90 (noventa) dias contados do momento em que ficar evidenciado o defeito, prazo este que deverá ser demonstrado pela Operadora Hoteleira; **(b)** prazo de decadência de 5 (cinco) anos contado a partir da data do “habite-se” da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação.

22.1.1. No ato da assinatura do Termo de Vistoria e Aceitação, a Operadora Hoteleira, anotará, se for o caso, os defeitos visíveis eventualmente constatados, para as providências corretivas devidas pela **OUTORGANTE**, o que não constituirá motivo a impedir a entrega e o recebimento. **21.1.2.** O não atendimento no prazo de 5 (cinco) dias contados da convocação da **OUTORGANTE** para inspeção e recebimento da unidade, ou a não assinatura do mencionado Termo de Vistoria e Aceitação do **IMÓVEL**, importará na aceitação do **IMÓVEL** para todos os efeitos legais e contratuais. **21.2.** Esta promessa obriga e vincula não somente os contratantes, mas também aos seus herdeiros ou sucessores a qualquer título. **22.3.** Até as proximidades da conclusão das obras do edifício, a **OUTORGANTE** fará convocar, através de preposto seu ou mesmo da administradora, na forma do disposto na Convenção de Condomínio, e, através de preposto por ela ou por esta última indicado, instalará e presidirá a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio. **22.4.** O **OUTORGADO** declara ciência e concordância que diante das características peculiares do empreendimento **“SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”**, bem como da exploração hoteleira a que a unidade aqui compromissada está vinculada, e de forma a manter o padrão de qualidade do Condomínio, desde a sua instalação, suas funções administrativas operacionais e mais as outras que lhe forem confiadas, no condomínio, onde se localizará a unidade objeto do presente instrumento, serão desempenhadas por uma Operadora Hoteleira de reconhecida e reputada *expertise* na gestão e operação de hotéis, nos termos do que dispõe este contrato. **22.5.** Para fins de receber citações, notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie, o **OUTORGADO** declara ter como seu endereço o mencionado no tópico 2 do **QUADRO RESUMO**. **22.6.** O **OUTORGADO** se obriga a comunicar à **OUTORGANTE**, por escrito e com aviso de recebimento, qualquer mudança de seu endereço, assumidos os ônus que derivarem de sua eventual omissão. **22.7.** A fim de prevenir responsabilidades e salvaguardar direitos, de tal modo que ao presente instrumento não possa qualquer das partes alegar o previsto nos artigos 423 e 424 da Lei n.º 10.406/02, o **OUTORGADO** declara que a “minuta” deste contrato e seus anexos foram submetidos previamente a sua apreciação, com expressa recomendação de atenta leitura e que em caso de qualquer dúvida deveria ela ser previamente esclarecida por advogado ou entidade de sua confiança pessoal, tendo sido por ele aprovada, alterando-se as cláusulas desejadas pelo **OUTORGADO**, sendo a minuta adaptada à conveniência de ambas as partes, e que, assim, aceita a presente em todas as suas cláusulas e condições, bem como aceita a operação consubstanciada no presente instrumento, a qual leu e entendeu sem qualquer dúvida. **22.7.1.** O **OUTORGADO** se responsabiliza pelas seguintes declarações que substanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **OUTORGANTE**: inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo; inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas, que possam afetar os direitos da **OUTORGANTE**; veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro; **22.8.** Na hipótese de o **OUTORGADO**, pretender, por qualquer motivo, controverter qualquer obrigação contratual aqui livremente ajustada, na exata forma do previsto no artigo 50 e seus parágrafos da Lei n.º 10.931/04, deverá discriminar o valor controvertido, continuando a pagar regularmente o valor incontroverso, além de se obrigar a depositar o valor controvertido, com as remunerações e atualizações contratadas, em instituição financeira a ser indicada pela **OUTORGANTE**. **22.9.** O Condomínio jamais poderá ser responsabilizado por obrigações, dívidas, compromissos, multas, ônus ou encargos assumidos pelos condôminos ou usuários. **22.10.** O **OUTORGADO**, desde já, autoriza a **OUTORGANTE**, na qualidade de Incorporadora do Hotel, mesmo após a instalação do condomínio de uso, a manter no Hotel (i) enquanto existirem

unidades de sua propriedade à venda, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas a ele, a serem afixadas em local de escolha de comum acordo com a Operadora Hoteleira; (ii) perpetuamente, logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, na cobertura do Hotel e/ou em suas áreas externas ou internas. **22.11.** O presente instrumento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, sendo extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando desde já autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários, perante o Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS - DA ACEITAÇÃO E DO FORO: 23.1. Fica eleito o foro comarca do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro porventura competente, para dirimir as questões porventura oriundas da presente.

CLÁUSULA VINTE E QUATRO - DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: 24.1. Fica o **OUTORGADO** ciente de que deverá recolher o imposto de transmissão dentro do prazo de 30 (trinta dias) da quitação do saldo do preço, devido por esta transação, ressaltando a **OUTORGANTE**, desde logo, a título de informação, ter tomado conhecimento de recente posicionamento adotado pela Coordenadoria do ITBI, da Secretaria Municipal de Fazenda de São Paulo, no sentido de considerar como fato gerador do ITBI a data do registro imobiliário da promessa de compra e venda, independentemente da quitação do preço, posicionamento este cuja pertinência, contudo, deve ser avaliada pelo **OUTORGADO** junto à municipalidade, tendo em vista que a **OUTORGANTE** não assume qualquer responsabilidade relativamente ao entendimento adotado por aquele órgão.

CLÁUSULA VINTE E CINCO - DA COMISSÃO DE CORRETAGEM: A comissão de corretagem devida em decorrência da intermediação do presente negócio jurídico imobiliário será suportada diretamente pelo **OUTORGADO** ao(â,s) profissional(ais) e/ou empresa(s) de intermediação imobiliária que a realizou(aram), ficando sob encargo destas partes o ajuste da forma de pagamento de tal comissão.

Assim, as partes justas e acordadas assinam a presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença das 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, xx de xxxxx de 2016

Outorgante – SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

Outorgado (a) - <ASSINATURA>

Testemunhas:

1. _____ 2. _____