

ANEXO V – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Por este instrumento particular de constituição de Sociedade em Conta de Participação (“**INSTRUMENTO**”), **CONSIDERANDO** que:

A-) A **SÓCIA OSTENSIVA**, a seguir identificada, é empresa que tem em seu objeto social a atividade de gestão de meios de hospedagem, eventos e exploração de bares e restaurantes;

B-) a **SÓCIA OSTENSIVA**, no desenvolvimento de seu objeto social, realiza a prestação de serviços condominiais e hoteleiros com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu, especialmente em razão da marca **SOFT INN** (a “**Marca**”);

C-) a **SÓCIA OSTENSIVA** está disposta a promover e coordenar a exploração hoteleira das unidades autônomas dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** e de certas áreas comuns passíveis de exploração comercial;

D-) No momento de assinatura do presente instrumento particular, encontra-se em desenvolvimento um empreendimento hoteleiro no conceito de condo-hotel na Avenida Senador Queirós, Nº 202 – Santa Ifigênia – São Paulo, o qual será denominado **SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL** (o “**HOTEL**”), que será composto de 198 (cento e noventa e oito) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns;

E-) A operação hoteleira empreendida no **HOTEL** será feita por meio de uma Sociedade em Conta de Participação cuja constituição é necessária desde já, para que a ela já possam aderir, necessária e obrigatoriamente, os proprietários, promissários compradores, e cessionários das unidades imobiliárias dele integrantes, todos na condição de **SÓCIOS PARTICIPANTES**, com o objetivo de formar um “pool” hoteleiro;

F-) Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** cederão os direitos de uso e gozo das unidades autônomas, a título de locação, bem como as benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência do presente **INSTRUMENTO**, para que a **SÓCIA OSTENSIVA** as explore conjuntamente;

G-) a **SÓCIA OSTENSIVA** explorará todas as unidades autônomas que integram o **HOTEL** (os “Apartamentos ou isoladamente o “Apartamento”), de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, o Pool, visando a obtenção de resultados comuns;

H-) para os fins do presente, considera-se Pool o sistema unificado de investidores que congregam suas unidades autônomas, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da **SÓCIA OSTENSIVA**;

I-) o uso e exploração hoteleiros das unidades autônomas só poderão ser feitos por meio da **SÓCIA OSTENSIVA**, considerando a aprovação deferida ao **HOTEL** por parte do poder público;

J-) Não obstante sua constituição imediata, a Sociedade em Conta de Participação somente iniciará suas atividades quando do início das operações do **HOTEL**;

RESOLVE-SE constituir uma Sociedade em Conta de Participação (a “**SOCIEDADE**”), com fundamento nos artigos 991 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que se regerá por toda a legislação que lhe for aplicável e pelas cláusulas a seguir dispostas:

1. DEFINIÇÕES

1.1. MARGEM DE GOP: Percentual calculado através da divisão do GOP pela Receita Bruta Operacional.

1.2. PLANOS ANUAIS OPERACIONAIS DE NEGÓCIOS: Orçamento Operacional Anual e Plano de Investimento Anual;

1.3. RECEITA BRUTA MENSAL – Receitas de hospedagem (diárias), receitas de alimentos e bebidas, receitas com locação de salas e equipamentos, receita de telefonia e internet, aluguéis, receitas de lavanderia, garagem, e outras receitas operacionais;

1.4. RECEITA DE HOSPEDAGEM - Receita bruta de diárias sem café da manhã e outras refeições, caso estejam incluídas nas diárias;

1.5. RESULTADO LIQUIDO DAS OPERAÇÕES - O Resultado Líquido Operacional é a diferença entre o Resultado Operacional Bruto (GOP) e as Despesas de Propriedade (IPTU, Seguros, Reserva para Reposição de Ativos); e,

1.6. RESULTADO OPERACIONAL BRUTO (GOP): Soma de todas as receitas brutas menos todas as despesas, com exceção as despesas relativas a propriedade;

1.7. REVPAR - para qualquer Ano Fiscal (i) a "receita por quarto disponível", conforme definido pela Publicação de Dados de Receita (Revenue Data Publication), ou (ii) caso a Publicação de Dados de Receita não seja mais utilizada (conforme estabelecido na definição de "Publicação de Dados de Receita"), as receitas brutas totais de quartos do hotel em questão durante um determinado período de tempo dividido pelo número total de diárias para este período. Se o item (ii) da presente definição estiver sendo utilizado, um "quarto" será considerado como um hotel de quarto disponível classificado como uma única unidade.

2. DENOMINAÇÃO, SEDE E PARTICIPANTES

2.1. Fica criada uma Sociedade em Conta de Participação (“**SOCIEDADE**”) que tem como **SÓCIA OSTENSIVA** a empresa **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.**, sociedade com matriz inscrita no CNPJ sob o nº 09.109.567/0001-75, com sede na Rua Ramos Batista, 444, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04.552-020.

2.1.1. A empresa ora definida como **SÓCIA OSTENSIVA** constituirá uma filial. Uma vez constituída tal filial, ficará ela sub-rogada, de pleno direito, na posição da ora **SÓCIA OSTENSIVA**, assumindo todos os direitos e deveres e obrigações desta, independentemente de qualquer formalidade ou aviso, de modo que tal filial passará a ser a única “**SÓCIA OSTENSIVA**”.

2.2. Serão **SÓCIOS PARTICIPANTES** da **SOCIEDADE** todos os proprietários, promissários compradores e cessionários das unidades autônomas que serão parte do HOTEL, que deverão

aderir ao presente **INSTRUMENTO** e ao **CONTRATO** de Locação por meio da assinatura do **TERMO DE ADESÃO**.

2.3. A **SOCIEDADE** girará sob o nome “**LA HOTELS EMPREENDIMENTOS __ LTDA. –SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**”.

2.4. A **SOCIEDADE** terá sede na Rua _____ – _____ – São Paulo.

3. DOS OBJETIVOS DA SOCIEDADE

3.1. A **SOCIEDADE** tem por objetivo a exploração hoteleira de todas os Apartamentos integrantes do Pool e a exploração de certas áreas comuns condominiais como bar e restaurante.

3.2. O **HOTEL** consiste em um empreendimento de natureza hoteleira, enquadrando-se como estabelecimento hoteleiro, de padrão equivalente a duas estrelas, categoria na qual deverá permanecer na constância desta **SOCIEDADE**, exceto for decidido de modo contrário em assembleia geral.

3.3. Para fins de consecução do objeto social, além do aporte financeiro de que trata o item subsequente, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** cederão em favor da **SOCIEDADE** o direito de uso das benfeitorias, mobiliário e equipamentos relativos aos Apartamentos que integram o **HOTEL**, e das áreas comuns que lhes correspondam, devidamente montadas, equipadas e decoradas.

3.3.1. O valor dos bens cedidos ao uso, para fins de amortização e depreciação de acordo com a legislação tributária vigente, será fixado pela **SÓCIA OSTENSIVA** na data da abertura do Hotel, por documento escrito, de acordo com as informações que serão transmitidas pela **INCORPORADORA** do **HOTEL**, ora signatária.

4. DOS FUNDOS SOCIAIS

4.1. A contribuição dos sócios para a formação dos Fundos Sociais é realizada por meio do pagamento de uma cota em dinheiro, conforme quadro a seguir:

SÓCIO	COTAS	PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL
Sócia Ostensiva	1	0,5%
Sócios Participantes	198	99,5%

4.1.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** obrigam-se a integralizar em data a ser definida pela **SÓCIA OSTENSIVA** o valor referente às quotas representativas das suas unidades.

4.2. A responsabilidade dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** é solidaria e limitada à sua participação nos Fundos Sociais.

5. DO REGISTRO E CONTROLE DOS FUNDOS SOCIAIS

5.1. Os Fundos Sociais da **SOCIEDADE**, a sua gestão de negócios e a escrituração e apuração das suas variações será integral e exclusivamente registrada nos livros da **SÓCIA OSTENSIVA**, excluídas quaisquer operações não pertinentes a esta **SOCIEDADE**.

6. DOS DIREITOS DOS SÓCIOS

6.1. São direitos dos **SÓCIOS**, sem prejuízo de outros aqui previstos, receber a parte a que fizerem jus na distribuição do **RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES** objeto da **SOCIEDADE**, nos termos previstos na Cláusula 13.

6.1.1. Adicionalmente, os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, em razão de sua condição de locadores, terão direito de receber os aluguéis inerentes ao Instrumento de Locação.

6.2. Aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** pertencerão sempre e exclusivamente todos os bens móveis, instalações, utensílios, aparelhos, equipamentos, estoques e demais objetos que guarnecem e que venham a guarnecer o **HOTEL**.

6.3. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** obrigam-se, sempre que alienarem suas unidades autônomas, a ceder ao adquirente conjuntamente, sua participação na **SOCIEDADE**. No mesmo sentido, a cessão da participação exigirá a concomitante alienação da unidade autônoma.

6.3.1. O adquirente de um Apartamento ficará obrigatoriamente sub-rogado em todas as obrigações decorrentes deste instrumento. A **SÓCIA OSTENSIVA** deverá ser notificada a respeito da cessão, recebendo cópia do documento de transferência e qualificação do adquirente, no qual deverá estar clara a aceitação deste na posição contratual, em todos os direitos e obrigações inerentes a condição de **SÓCIO PARTICIPANTE**.

6.3.2. O **SÓCIO PARTICIPANTE** adquirente responderá pelos débitos do alienante

6.4. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** poderão contratar a qualquer tempo um *Asset Manager* que, em razão de seus conhecimentos hoteleiros, assessorará o Conselho de Representantes desta **SOCIEDADE**, permitindo que estes, por si e pelo *Asset Manager*, interajam com a **SÓCIA OSTENSIVA**, inclusive fiscalizando as atividades por esta desenvolvidas no âmbito da **SOCIEDADE** e da operação do **HOTEL**.

7. DAS OBRIGAÇÕES DOS SÓCIOS PARTICIPANTES

7.1. São obrigações dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**:

7.1.1. Assinar os documentos de constituição desta **SOCIEDADE**, especialmente o **TERMO DE ADESÃO**, bem como o **INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO**, entregando-os à **SÓCIA OSTENSIVA**, e aportar os recursos para formação dos Fundos Sociais, tudo conforme previsto na Cláusula 4, sob pena de, em não o fazendo, ficar a **SÓCIA OSTENSIVA** autorizada a reter (sem acréscimos nem atualização monetária) os valores que lhe são destinados, até a regularização da situação;

7.1.2. Cumprir os encargos e atribuições assumidos em função deste **INSTRUMENTO**.

7.1.3. Ceder a posse de suas unidades autônomas à **SOCIEDADE**, em caráter irrevogável e irretratável, como condição ao êxito da operação hoteleira que é objeto deste **INSTRUMENTO**;

7.1.4. Quando da alienação ou promessa/compromisso de alienação da unidade autônoma:

a-) Cientificar, de maneira expressa e inequívoca, o adquirente tanto acerca das características obrigatoriamente hoteleiras do empreendimento (**HOTEL**), quanto do conteúdo do presente **INSTRUMENTO** e de seus anexos, fazendo constar dos respectivos instrumentos jurídicos a obrigação irrevogável e irretratável de que ele (adquirentes) componha o “Pool” por meio da adesão incondicional a esta **SOCIEDADE**, bem como de que faça constar dos instrumentos de cessão ou alienação, a qualquer título, das unidades autônomas, as disposições aqui previstas. Caso o **SÓCIO PARTICIPANTE** não cumpra as regras aqui previstas, tornar-se-á, automaticamente, o principal responsável por todo e qualquer prejuízo causado à **SÓCIA OSTENSIVA** e a terceiros em decorrência de sua omissão;

b-) Ceder ao adquirente, simultaneamente à transmissão da propriedade, todos os seus direitos e obrigações inerentes à condição de sócio desta **SOCIEDADE**, o que inclui a posição de locador no **INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO**.

b.1-) A cessão aqui prevista será realizada por meio de instrumento particular, conforme modelo que integra o presente, na forma de **Anexo III**.

b.2-) Formalizada regularmente a cessão, uma via original, ou cópia autenticada, deverá ser entregue à **SÓCIA OSTENSIVA**, certo que esta somente ficará obrigada a distribuir os resultados da **SOCIEDADE** ao cessionário a partir desse recebimento, desde que este se realize pelo menos 20 (vinte) dias antes da data dessa distribuição.

b.2.1-) Se, por inobservância do disposto na alínea b.2, a **SÓCIA OSTENSIVA** realizar algum pagamento ao cedente, competirá ao próprio cedente entender-se com o cessionário quanto ao repasse do valor pago, ficando a **SÓCIA OSTENSIVA** isenta de qualquer responsabilidade.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

8.1. A **SÓCIA OSTENSIVA** obriga-se a:

8.1.1. Manter a escrituração contábil e fiscal específica em livros próprios, segundo as normas de escrituração comercial e os princípios de contabilidade geralmente aceitos;

8.1.2. Elaborar balancetes e demonstrativos de resultados mensais a serem apresentados ao Conselho de Representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência;

8.1.3. Elaborar até 31 de dezembro de cada ano, Balanços Patrimoniais e as Demonstrações de Resultados, auditadas por auditor independente registrado na CVM, as quais serão disponibilizadas aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** no prazo de 60 (sessenta) dias do final de cada exercício por intermédio no site www.softinnsp.com.br ou em outro endereço na rede mundial de computadores oportunamente informado pela **SÓCIA OSTENSIVA**;

8.1.3.1. O Balanço Patrimonial e as Demonstrações de Resultados deverão ser apresentadas aos membros do Conselho de Representantes, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende encaminhá-lo aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, que, por sua vez, os receberá, juntamente com a convocação da Assembleia Geral na qual tais documentos serão submetidos à aprovação.

8.1.3.2. Em caso de questionamento ou desaprovação do Balanço Patrimonial e das Demonstrações de Resultado apresentados, fica ajustado que, com relação ao(s) ponto(s) impugnado(s), a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá se reunir com os membros do Conselho de Representantes, a fim de juntos dirimirem o impasse, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da citada Assembleia.

8.1.4. O Balanço Patrimonial e as Demonstrações de Resultados serão obrigatoriamente elaborados e divulgados pela **SÓCIA OSTENSIVA** no prazo de 60 (sessenta) dias contado do encerramento do exercício a que se referem e por um prazo de 3 (três) anos

8.1.5. Além do Balanço Patrimonial e das Demonstrações de Resultados a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá elaborar informações trimestrais e divulgá-las no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento do trimestre a que se referem dos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM, comprometendo-se a disponibilizar tais informações ao público, por intermédio no site www.softinnspbusiness.com ou em outro endereço na rede mundial de computadores oportunamente informado pela **SÓCIA OSTENSIVA**.

8.1.6. Realizar, anualmente, às custas da **SOCIEDADE** e sob a supervisão do Conselho de Representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que tratam os itens 7.1.1 a 7.1.3;

8.1.7. Elaborar e fornecer aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, até o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao de competência, a prestação de contas mensal, o demonstrativo financeiro e as informações relativas aos aluguéis (inerentes ao **INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO**) a pagar aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**;

8.1.8. Cumprir o disposto nos **PLANOS ANUAIS OPERACIONAIS DE NEGÓCIOS**.

8.1.9. Gerenciar o Pool, promovendo sua exploração em prol do **INSTRUMENTO** devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim.

8.1.10. Elaborar o Orçamento de despesas pré-operacionais e de capital de giro da **SOCIEDADE**;

8.1.11. Definir e implantar a política de marketing e tarifária utilizada no Hotel;

8.1.12. Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria **SOCIEDADE** ou de fundo por esta criado;

8.1.13. Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Apartamentos, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reposição de Ativos – FRA ou recursos aportados pelos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao **HOTEL** a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela **SÓCIA OSTENSIVA**;

8.1.14. Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no **HOTEL**.

8.1.15. Manter atualizado Inventário Patrimonial dos bens explorados pela **SOCIEDADE** e encaminhar anualmente, ou sempre que solicitado, relatório por escrito aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**. Qualquer baixa na listagem de patrimônio só poderá ser feita mediante autorização expressa e por escrito dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**.

8.1.16. Promover, manter e administrar, com recursos da **SOCIEDADE**, todos os serviços necessários à sua operação.

8.2. A **SÓCIA OSTENSIVA** obriga-se a apresentar ao Conselho de Representantes, até o dia 1º de dezembro de cada ano, o **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** da **SOCIEDADE**, referente ao ano seguinte, do qual constarão as principais metas a serem cumpridas no ano, o Orçamento Operacional Anual e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, que será atualizado na medida em que for considerado necessário.

8.2.1. No Plano Operacional Anual de Negócios deverão constar as principais metas previstas para o ano, as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, as previsões de taxa de ocupação, diária média, receita bruta, deduções, despesas operacionais, lucro operacional bruto, receita líquida, previsto para o ano fiscal subsequente, além da estimativa das despesas com reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais, se houver, e, ainda, seguros. Referido plano será encaminhado ao Conselho de Representantes para aprovação, até o dia 15 de Dezembro do ano em curso, bem como aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, quando da convocação da Assembleia Geral que deliberará sobre este item, dentre outros constantes da ordem do dia.

8.2.1.1. Junto com o **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS**, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá apresentar, também, em documento separado, o Plano de Investimento Anual, contendo as estimativas das despesas com reposição de ativos, a previsão para a execução de melhoramentos na decoração, nas condições físicas, consertos, substituições e compra de equipamentos e maquinários do **HOTEL**, com todos os custos diretos e indiretos envolvidos, tais como, custos com consultores especializados, decoradores, projetistas e outros, devendo referidas despesas ser custeadas com recursos do **FUNDO DE RESERVA**.

8.2.2. As disposições constantes no **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da exploração

do HOTEL e gerenciamento da **SOCIEDADE**. Na hipótese de variações entre os valores orçados e os valores propostos, os sócios deverão renegociá-los.

8.2.3. Se o Conselho de Representantes não se manifestar a respeito do **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua efetiva apresentação, será considerado aprovado para fins de seu encaminhamento à Assembleia Geral.

8.2.3.1. Se apenas parte do **PLANO ANUAL OPERACIONAL DE NEGÓCIOS** não for aprovada:

a-) A **SÓCIA OSTENSIVA** continuará a operar o **HOTEL** com base em todos os itens já aprovados e no orçamento anual anterior, no que for referente aos itens controversos, atualizado pelo IGP-M (Fundação Getúlio Vargas), utilizado como índice inicial do mês de elaboração do Plano anterior e o final relativo ao mês de confecção do Plano controverso;

b-) A **SÓCIA OSTENSIVA** deverá reunir-se com o Conselho de Representantes antes do início do seu período de abrangência para dirimirem as controvérsias no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da reunião.

b.1-) Caso persista controvérsia, a **SÓCIA OSTENSIVA** e o Conselho de Representantes deverão concluir, em até 60 (sessenta) dias contados do início do Ano Fiscal correspondente, as negociações sobre os valores em discordância. Nesse caso, a **SOCIEDADE**, por comum acordo entre a **SÓCIA OSTENSIVA** e Conselho de Representantes, deverá contratar empresa de consultoria especializada no ramo, que deverá, dentro do referido prazo de 60 (sessenta) dias, emitir parecer sobre a questão, que será vinculante para todos.

b.2-) Os custos com a contratação prevista na alínea precedente deverão ser suportados pelas despesas e custos operacionais do **HOTEL** e deverão ser incluídos nas despesas e custos operacionais daquele ano.

8.2. 4. Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do **HOTEL** deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em Assembleia.

8.3. A **SÓCIA OSTENSIVA** também se obriga a:

8.3.1. Exercer plenamente a sua atividade em benefício dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, bem como cumprir suas obrigações fiscais, contratuais e societárias, estas últimas em relação aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**;

8.3.2. Assumir por conta da **SOCIEDADE** todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **SOCIEDADE**, observando-se as regras de responsabilidade das sociedades em conta de participação, principalmente no que tange às obrigações fiscais e em relação a terceiros;

8.3.3. Desenvolver as atividades objeto deste **INSTRUMENTO** em obediência aos padrões hoteleiros; firmar instrumentos de franquia, *marketing* e sistemas de reservas internacionais e nacionais com empresas de conhecido valor agregado no ramo hoteleiro,

desde que previsto no Orçamento Operacional Anual aprovado em Assembleia ou com a concordância prévia dos Membros do Conselho de Representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, a ser referendada em Assembleia;

8.3.4. Manter atualizados todos os procedimentos e padrões inerentes à adequada operação do **HOTEL**, inclusive no que diz respeito ao treinamento dos gerentes e demais empregados;

8.3.5. Incluir o **HOTEL** nos programas integrados de *marketing* e vendas corporativos, tanto nacionais como internacionais;

8.3.6. Incluir o **HOTEL** em seus materiais promocionais, programa de relações públicas e assessoria de imprensa e em suas campanhas publicitárias corporativas;

8.3.7. Respeitar e fazer cumprir rigorosamente todas as leis, portarias e determinações das autoridades públicas competentes, em tudo que diga respeito às atividades da **SOCIEDADE**, sendo responsável pelas infrações a que der causa;

8.3.8. Respeitar as seguintes legislações pertinentes às áreas: fiscal; cível e comercial – aplicáveis à contratação de bens e serviços para o **HOTEL**, referentes aos registros contábeis e tributários;

8.3.9. Obedecer, durante a operação da **SOCIEDADE**, as Normas de Segurança, Medicina e Higiene do Trabalho, incluindo as de Prevenção de Acidentes de Trabalho, seja quanto ao trabalho em si, ferramentas e respectivo equipamento que utilizar;

8.3.10. Manter atualizadas as licenças legais e atender a todas as exigências necessárias ao funcionamento das atividades do **HOTEL**;

8.3.11. Cumprir os demais encargos e atribuições assumidas em função do presente instrumento, bem como as deliberações das Assembleias Gerais da **SOCIEDADE**.

8.3.12. Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias relativas aos Apartamentos.

8.3.13. Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, inclusive auditoria externa e independente.

8.3.14. Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da **SOCIEDADE**, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis – USOA (*Uniform System of Account for Hotels*), da legislação brasileira e as cláusulas deste **INSTRUMENTO**.

8.3.15. Pagar aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, nas datas previstas, os rendimentos a que fizerem jus, na forma e prazo previstos neste **INSTRUMENTO**.

8.3.16. Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no **HOTEL**.

8.3.17. Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a **SOCIEDADE**, podendo, inclusive, com os recursos nelas existentes, fazer as aplicações financeiras que julgar mais convenientes, sempre com a aprovação do Conselho de Representantes.

8.3.18. Abster-se de assumir, em nome dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia.

9 – DO FUNDO ESPECIAL PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS

9.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, desde já, concordam com a instituição e manutenção do Fundo Especial para Reposição de Ativos (o “FRA”), necessário à existência e gerenciamento do Hotel e da **SOCIEDADE**, a saber:

(a) Fundo de Reposição de Ativos – FRA

- (i) Zero no primeiro ano de operação;
- (ii) 2% (dois por cento) da Receita Operacional Bruta, no segundo ano de operação;
- (iii) 3% (três por cento) da Receita Operacional Bruta, no terceiro ano de operação;
- (iv) 4% (quatro por cento) da Receita Operacional Bruta, no quarto ano de operação;
- e
- (v) 5% (cinco por cento) da Receita Operacional Bruta, a partir do quinto ano de operação

9.2. Com relação ao início da arrecadação e à cessação de recolhimento do FRA, fica estabelecido que tais fatos serão de exclusiva prerrogativa da **SÓCIA OSTENSIVA**. Por outro lado, as alterações dos percentuais do FRA só poderão ser aplicadas se a decisão for tomada em conjunto pela **SÓCIA OSTENSIVA**, com os membros do Conselho de Representantes.

9.3. Deverão constar do Plano de Investimento Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do FRA. A inexistência de previsão de saque implica em necessidade de prévia autorização do Conselho de Representantes para utilização dos recursos.

9.4. O provisionamento dos valores do FRA deverá ser alocado como despesa operacional e deverá ser aportado até o dia 20 (vinte) do mês subsequente.

9.5. Os recursos provenientes da arrecadação do FRA serão depositados em conta separada da conta operacional de movimentação do **HOTEL** e obrigatoriamente depositada em conta bancária individualizada e sujeita à remuneração conforme legislação vigente.

9.6. O saldo positivo do FRA, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, na proporção de sua participação nesta **SOCIEDADE**, conforme estabelecido no item **2.3**, acima, em caso de término desta sociedade e encerramento das atividades hoteleiras.

9.7. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** não poderão efetuar saques nos fundos de que trata esta Cláusula, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação no FRA, no término desta **SOCIEDADE**.

10. DOS DIREITOS DA SÓCIA OSTENSIVA

10.1. A partir do início da operação do **HOTEL**, a **SÓCIA OSTENSIVA** fará jus ao recebimento dos seguintes valores:

a-) Taxa Básica: 2,5% (dois vírgula cinco por cento) da **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** no primeiro ano de operação; e 3% (três por cento) da **RECEITA BRUTA OPERACIONAL** a partir do segundo ano de operação.

a.1-) Os demais custos de *marketing* e vendas, considerados como despesas operacionais e constantes do Orçamento Anual, aprovado em Assembleia, serão suportados pela **SOCIEDADE**.

b-) Taxa de Incentivo: Terá o teto de 10% (dez por cento) do G.O.P. no primeiro e no segundo anos de operação; 11% (onze por cento) do G.O.P. no terceiro ano; 12% (doze por cento) do G.O.P. a partir do quarto ano. A aplicação dos mencionados percentuais fica sujeita às condições abaixo:

b.1-) Se a Margem G.O.P. for inferior a 15%, não haverá pagamento da Taxa de Incentivo.

b.2-) Se a Margem G.O.P. for superior a 15,01% (quinze por cento) e inferior a 27% (vinte e sete por cento), inclusive, a Taxa de Incentivo será de 9% (nove por cento);

b.3-) Se a Margem G.O.P. for superior a 27,01% (vinte e sete por cento) e inferior a 37% (trinta e sete por cento), inclusive, a Taxa de Incentivo será de 10% (dez por cento);

b.4-) Se a Margem G.O.P. for superior a 37,01% (trinta e sete por cento) e inferior a 50% (cinquenta por cento), inclusive, a Taxa de Incentivo será de 11% (dez por cento);

b.5-) Se a Margem G.O.P. for superior a 50,01%, a taxa de Incentivo será de 12%;

10.2. Os valores acima serão calculados mensalmente e devidos até o dia 25 (vinte e cinco) do mês seguinte ao de competência, conjuntamente ao pagamento dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**.

10.3. Ser ocorrer falta de caixa, por conta de inadimplências, dilação no pagamento de faturas ou outras situações, o pagamento da taxa, de forma semelhante ao pagamento das contribuições societárias dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, será proporcional à capacidade financeira da **SOCIEDADE**, sem que, para tanto, esta venha a se socorrer de empréstimos bancários.

10.4. A **SÓCIA OSTENSIVA** poderá realizar livremente a transferência de sua participação na **SOCIEDADE**, e a cessão de sua própria condição de “**SÓCIA OSTENSIVA**”, bastando, para isso, que o faça para alguma sociedade de que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle ou, pela qual, seja controlada, ou, ainda, que esteja sob controle comum de um mesmo acionista/sócio seu. Para tanto, a **SÓCIA OSTENSIVA** deverá encaminhar correspondência comunicando tal fato ao Conselho de Representantes.

10.4.1. Efetuada a transferência estarão igual, conjunta e simultaneamente transferidos, independentemente de qualquer formalidade, os direitos e obrigações da **SÓCIA OSTENSIVA** sobre os instrumentos de Locação firmados.

10.4.2. A cessão de que trata este item 10.4. não poderá implicar em mudança da **MARCA**.

11 – DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO POOL

11.1. Todos os Apartamentos se destinarão à exploração hoteleira, conforme projeto aprovado perante os órgãos públicos, sendo, portanto, obrigação dos seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos que os Apartamentos:

- (a) Sejam disponibilizados à operação hoteleira pela **SÓCIA OSTENSIVA**, enquanto vigente este **INSTRUMENTO**;
- (b) Estejam em dia com os pagamentos inerentes à sua propriedade, incluindo impostos e taxas; e,
- (c) Tenham decoração e equipamentos padronizados e se mantenham em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da **SÓCIA OSTENSIVA**.

12 - DA MARCA

12.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** declaram ter conhecimento de que a **SÓCIA OSTENSIVA** é detentora do direito de uso da marca “*Soft Inn*”, em todas as suas variações, combinações e derivações (marca figurativa e nominativa), de modo que ficam responsáveis por qualquer dano decorrente do uso indevido ou não autorizado da Marca, de propaganda abusiva ou enganosa que a envolva, especialmente com divulgação de informações falsas ao público, promessa de rentabilidade, ou que ocasionem demandas de indenizações.

12.2. Ao término da **SOCIEDADE**, com os recursos advindos de sua operação, a **SÓCIA OSTENSIVA** providenciará a dissociação da Marca e demais sinais distintivos e de identificação com o **HOTEL** nos termos e condições estabelecidos neste instrumento, ressaltando, ainda, que aqueles bens que a contiverem e que não possam ser apagados ou retirados deverão ser inutilizados.

13. DO RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES

13.1. O **RESULTADO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES**, que determinará o valor de distribuição dos resultados da **SOCIEDADE**, será apurado com periodicidade mensal e anual, nos termos do presente instrumento, e é definido pelo somatório da **RECEITA BRUTA** proveniente de todas as atividades da **SOCIEDADE**, nestas incluídas as que efetivamente gerem recursos de caixa, subtraídos pelas respectivas despesas e encargos incidentes nos termos do Quadro Demonstrativo de Resultado (DRE), a ser apresentado aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**.

13.2. A **RECEITA BRUTA** das operações da **SOCIEDADE** compreende:

- a-) Todas as importâncias efetivamente auferidas pela **SOCIEDADE** em decorrência das atividades de gestão dos meios de hospedagem, eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;

b-) Os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta ou à ordem da **SOCIEDADE**, excetuados os provenientes de depósitos por conta de **FUNDO DE RESERVA**;

c-) Quaisquer outras receitas oriundas da operação da **SOCIEDADE**.

13.3. As despesas pagas ou incorridas pela **SOCIEDADE**, relativas às operações que constituem objeto da **SOCIEDADE**, deverão estar previstos no Orçamento Operacional Anual e compreendem, entre outras:

a-) Taxas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias referentes às unidades imobiliárias alugadas pela **SOCIEDADE**, bem como o IPTU e demais taxas sobre elas incidentes;

b-) Despesas administrativas, financeiras, reembolso de eventual mão de obra empregada no **HOTEL** e demais encargos inerentes a esta despesa; serviços contratados com terceiros necessários à consecução do objeto da **SOCIEDADE**; e, qualquer outro item quando incluído no valor da diária;

c-) Todas as despesas decorrentes das atividades de gestão de eventos e eventual exploração de bares e restaurantes;

d-) Impostos sobre vendas de qualquer natureza, incidente sobre as atividades objeto da **SOCIEDADE**;

e-) Publicidade e Propaganda, quando orçadas e aprovadas em Assembleia Geral dos Sócios;

f-) Rateio das despesas corporativas referente aos custos executados no **HOTEL**, desde que constantes do Orçamento Operacional aprovado;

g-) Comissões de intermediação e quaisquer despesas de comercialização e captação de clientes;

h-) Quaisquer outras despesas imputáveis as atividades objeto deste **INSTRUMENTO**;

i-) Percentual para constituição do **FUNDO DE RESERVA**, conforme previsto na Cláusula 9.1 deste instrumento.

14. DA DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

14.1. A apuração dos resultados será efetuada mensalmente por meio de levantamento de balancetes mensais, em conformidade com o plano contábil aprovado em cada exercício e encaminhado aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** até o dia 20 de cada mês.

14.2. Os resultados mensais distribuíveis apurados pela **SOCIEDADE** serão rateados pelos seus **SÓCIOS PARTICIPANTES**, proporcionalmente à sua participação na **SOCIEDADE**, até o dia 25 do mês subsequente ao da competência.

14.3. Na hipótese de ser apurado resultado mensal negativo, seu pagamento também será rateado entre os sócios da mesma maneira, ou seja, na proporção de sua participação na **SOCIEDADE**,

e o aporte por parte dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** efetuado até o dia 25 do mês subsequente ao da competência.

15. DA OPERAÇÃO DO HOTEL

15.1. Os empregados serão contratados em nome do condomínio, nos termos previstos no instrumento de Administração Condominial.

15.2. Toda e qualquer despesa relacionada aos empregados do **HOTEL**, incluindo eventuais benefícios adicionais, será paga com os recursos provenientes da operação da **SOCIEDADE**, computadas nessas despesas os salários e benefícios trabalhistas previstos em lei.

15.3. As indenizações trabalhistas, porventura devidas aos empregados do **HOTEL**, deverão ser suportadas pela operação da **SOCIEDADE**, com exceção daquelas decorrentes do descumprimento da legislação trabalhista por parte da **SÓCIA OSTENSIVA**, as quais serão de responsabilidade exclusiva desta.

15.4. Toda e qualquer aplicação ou uso da marca do **HOTEL** deverá seguir a política de identidade visual definida e aplicada pelo Departamento de Marketing do grupo BHG S.A. – BRAZIL HOSPITALITY GROUP.

15.4.1. Quando da extinção da **SOCIEDADE**, por qualquer motivo, cessa o direito de uso da marca pelo **HOTEL**, independentemente de qualquer comunicado, procedimento judicial ou extrajudicial. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** terão, a partir da data de extinção da **SOCIEDADE**, o prazo de até 90 (noventa) dias para inutilizar os bens que contenham sinais, símbolos e logomarcas da **MARCA** e que não possam ser apagados ou inutilizados pela **SÓCIA OSTENSIVA**, conforme disposto no item 12.1

15.5. A **SÓCIA OSTENSIVA** obriga-se a obter e manter, durante a constância da **SOCIEDADE**, seguros contratados com seguradora de primeira linha, com cobertura para o **HOTEL** com relação e as suas instalações, a mobília e equipamento operacional e os mantimentos da operação, contra os riscos de incêndio e outro sinistro que cause a destruição, no todo ou em parte, dos vidros existentes no imóvel, além de seguro de responsabilidade civil por prejuízo causado a terceiros, computando-se os respectivos prêmios e despesas ordinárias como despesas operacionais da **SOCIEDADE**.

15.5.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** serão beneficiários de todo e qualquer direito à indenização decorrente dos instrumentos de seguro a serem firmados.

15.5.2. Na hipótese de a **SÓCIA OSTENSIVA** receber qualquer valor decorrente de qualquer indenização paga pelas seguradoras, compromete-se a transferir aos beneficiários a quantia recebida no primeiro dia útil do seu recebimento.

15.5.3. Em caso de destruição total do **HOTEL** ou, na hipótese de os **SÓCIOS PARTICIPANTES** não aprovarem a reconstrução de parte afetada por sinistro (igual ou superior à 2/3 do imóvel), fica extinta de pleno direito a presente **SOCIEDADE**, sem quaisquer penalidades para os sócios, ocasião em que serão apurados eventuais valores devidos e a restituir.

16. DA REPRESENTAÇÃO – CONSELHO DE REPRESENTANTES

16.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, reunidos em Assembleia Geral, nomearão e constituirão 03 (três) representantes efetivos, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos sucessivamente, por iguais períodos, os quais formarão o Conselho de Representantes para, em conjunto, ou no mínimo por 02 (dois) membros, representá-los perante a **SÓCIA OSTENSIVA**. Poderão, ainda, serem eleitos até 02 (dois) representantes suplentes, objetivando a substituição dos representantes efetivos, na hipótese de falta ou impedimento de cada um desses últimos, prevalecendo sempre o critério, para substituição, do representante suplente mais votado e, sucessivamente, os critérios de antiguidade no cargo e de idade.

16.2. Os Conselheiros constituídos não responderão, em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos representados, salvo em atos configurados como de má-fé ou de manifesta intenção lesiva aos interesses da **SOCIEDADE**.

16.3. O Conselho de Representantes tem como atribuições:

- a-) Examinar as contas da **SOCIEDADE**, emitindo pareceres sobre elas e encaminhando-as à Assembleia Geral, para o que se valerá de auditorias externas independentes contratadas pela **SOCIEDADE** e a expensas desta;
- b-) Analisar e discutir com a **SÓCIA OSTENSIVA** os orçamentos anuais e as revisões propostas pela **SÓCIA OSTENSIVA**, e dar parecer sobre eles;
- c-) Manifestar-se em Assembleia, sempre que solicitado, sobre as operações da **SOCIEDADE**;
- d-) Manifestar-se sobre todos os assuntos relevantes no interesse da **SOCIEDADE**, conforme previsto neste instrumento;
- e-) Ter ciência prévia dos valores do **FUNDO DE RESERVA** no que concerne à guarda, aplicação e gestão de tais recursos;
- f-) Atuar como representante comum dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** frente à **SÓCIA OSTENSIVA**, para todos os efeitos do presente **INSTRUMENTO**, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada **SÓCIO PARTICIPANTE**, como definido neste **INSTRUMENTO**;
- g-) Proferir parecer prévio, com base nos demonstrativos contábeis mensais, sobre o direito de recebimento dos dividendos dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**; e,
- h-) Vistoriar e receber os Apartamentos dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, caso estes não o façam no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação. Fica desde logo consignado que a vistoria feita pelo(s) membro(s) do Conselho de Representantes, ou preposto por ele(s) indicado(s).

16.4. O Conselho de Representantes reunir-se-á sempre que convocado, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, pela **SÓCIA OSTENSIVA**.

16.5. O Conselho de Representantes, sempre que verificar eventuais irregularidades nas contas a ele apresentadas pela **SÓCIA OSTENSIVA**, na execução do **Plano Operacional Anual de Negócios** aprovado em Assembleia Geral, ou, ainda, vícios nas contratações efetuadas, notificará

a **SÓCIA OSTENSIVA** para que esta se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de a omissão caracterizar-se como ato de má-gestão.

16.5.1. Caso as ações da **SÓCIA OSTENSIVA** não satisfaçam o Conselho de Representantes, este poderá convocar Assembleia Geral Extraordinária para que sejam adotados os procedimentos administrativos e judiciais aplicáveis.

16.6. Os membros do Conselho Fiscal do Condomínio, automaticamente assumirão a função de membros do Conselho de Representantes.

16.7. O primeiro Conselho de Representantes será eleito na primeira Assembleia Geral da **SOCIEDADE**.

17. DA ASSEMBLEIA GERAL

17.1. Os sócios reunir-se-ão em Assembleia Geral, convocada nos primeiros 04 (quatro) meses após o encerramento do ano fiscal, para:

a-) Discutir e votar sobre a aprovação das contas do exercício anterior e do orçamento para o ano então em curso;

b-) Opinar e deliberar sobre o desempenho da **SOCIEDADE**; e

c-) Eleger o Conselho de Representantes dos **SÓCIOS PARTICIPANTES**, quando aplicável.

17.2. A convocação da Assembleia Geral será realizada pela **SÓCIA OSTENSIVA**, por meio de comunicação escrita enviada aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** nos endereços constantes dos registros da **SOCIEDADE**, com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos, na qual constará a ordem do dia, o local, a data e a hora de sua realização.

17.3. A Assembleia Geral será dirigida pela **SÓCIA OSTENSIVA** e secretariada por quem esta indicar.

17.4. Nas Assembleias, o direito de voto será definido pela participação societária correspondente a cada **SÓCIO PARTICIPANTE**.

17.4.1. Se a participação societária pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, por escrito, para representar as demais perante a **SOCIEDADE**, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos assegurados pelo presente instrumento até a designação, por escrito, de referida pessoa.

17.5. O **SÓCIO PARTICIPANTE** poderá fazer-se representar por procurador, por meio de instrumento particular específico para cada Assembleia com firma reconhecida em cartório, que deverá ser depositado na mesa de recepção no momento da assinatura do Livro de Presenças, ficando a procuração anexada a este para efeito de prova.

17.6. As decisões da Assembleia serão tomadas em obediência aos seguintes quóruns:

a-) Nas decisões ordinárias, manifestação positiva de metade e mais um dos presentes à Assembleia, computada a **SÓCIA OSTENSIVA**;

b-) Nos casos que envolvam apreciação e decisão dos eventos previstos na Cláusula 19.3, manifestação positiva de metade mais um de todos os **SÓCIOS** da **SOCIEDADE**, computada a **SÓCIA OSTENSIVA**, tomados em Assembleia, a qual será convocada específica e necessariamente para avaliação e deliberação dos eventos previstos na referida Cláusula.

c-) Em caso de novação ou alteração de qualquer cláusula ou condição do presente **INSTRUMENTO** será necessária a manifestação positiva de 2/3 (dois terços) de todos os **SÓCIOS** da **SOCIEDADE**, computada a **SÓCIA OSTENSIVA**, tomados em Assembleia, a qual será convocada específica e necessariamente.

17.7. As decisões da Assembleia serão registradas em atas, no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião, ou por quem ele determinar. As atas serão assinadas por todos os integrantes da mesa diretora dos trabalhos e suas cópias enviadas aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** nos 20 (vinte) dias úteis subsequentes.

18. DA VIGÊNCIA DA SOCIEDADE

18.1. A **SOCIEDADE** tem sua existência iniciada na data de assinatura do presente instrumento e se tornará operativa.

18.1.1. A **SOCIEDADE** iniciará suas atividades quando do início efetivo da operação do **HOTEL**.

18.2. A **SOCIEDADE** vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data de abertura do **HOTEL**, podendo ser renovado.

18.2.1. A manifestação a respeito da não renovação deverá ocorrer com 06 (seis) meses de antecedência da data de término deste **INSTRUMENTO**, conforme aprovação prévia em assembleia geral. A falta de manifestação no prazo antes mencionado implicará na renovação automática da **SOCIEDADE** por mais 10 (dez) anos, e assim sucessivamente.

19. DA EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

19.1. Os **SÓCIOS PARTICIPANTES** e a **SÓCIA OSTENSIVA** reconhecem que constitui requisito básico e indispensável à operação do **HOTEL** a congregação da totalidade das unidades imobiliárias, e, como consequência, renunciaram expressamente a qualquer direito de se retirar da **SOCIEDADE**, ressalvados os casos expressamente previstos no presente instrumento.

19.2. A **SOCIEDADE** poderá ser extinta, independentemente de motivo, no termo final de sua vigência, conforme previsto neste **INSTRUMENTO**.

19.2.1. Em qualquer hipótese de término desta **SOCIEDADE**, será observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para que seja produzido o exame da contabilidade da **SOCIEDADE** por auditoria externa, a qual será acompanhada pela **SÓCIA OSTENSIVA** e pelo Conselho de Representantes, bem como para que sejam programados os demais atos necessários ao encerramento da gestão da **SÓCIA OSTENSIVA**.

19.3. A **SOCIEDADE** poderá ser extinta, por iniciativa dos **SÓCIOS PARTICIPANTES** e após aprovação em Assembleia, nos seguintes casos:

a-) Na ocorrência de infração contratual, de fatos que caracterizem comprovada e grave negligência, desídia ou má gestão da **SÓCIA OSTENSIVA**, decorrente das obrigações previstas na Cláusula 8, e na hipótese da Cláusula 14.3, desde que confirmados por relatório de auditoria independente;

b-) Se a **SOCIEDADE** deixar de promover, cumulativamente: (i) o pagamento de aluguéis aos **SÓCIOS PARTICIPANTES**; e (ii) auferir resultados líquidos negativos por período superior a 06 (seis) meses, sem que, para tanto, haja motivos relevantes;

c-) Na hipótese prevista no parágrafo 2º do artigo 994 do Código Civil Brasileiro (declaração de falência da **SÓCIA OSTENSIVA**), ou, ainda, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

19.3.1. No caso de caracterização de algum dos eventos previstos nas alíneas “a” e “b”, do item 19.3., o Conselho de Representantes deverá notificar por escrito a **SÓCIA OSTENSIVA**, indicando-lhe a razão da notificação e concedendo-lhe um prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento da notificação, para solucionar a irregularidade. Vencido o prazo da notificação, será observado o seguinte:

I-) Se o fato tiver sido resolvido, a notificação a que se refere o parágrafo precedente ficará sem efeito e a **SOCIEDADE** permanecerá vigente; ou

II-) Se o fato não tiver sido resolvido, o Conselho de Representantes poderá optar entre considerar extinta a **SOCIEDADE** (sem a necessidade de qualquer nova medida ou formalidade) ou exigir o cumprimento forçado da obrigação em falta.

19.4 Caso a **SÓCIA OSTENSIVA** não alcance resultados pactuados, ressalvados os casos fortuitos e de força maior, nos termos abaixo, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** poderão considerar tal ocorrência como condição resolutive do presente **INSTRUMENTO**:

a) Se, após o terceiro ano de operação, o GOP for menor que 80% (oitenta por cento) daquele orçado, em cada um de dois anos consecutivos; ou

b) Se o RevPar alcançado for menor que 80% (oitenta por cento) do RevPar do Set Competitivo, conforme previsão nos **PLANOS ANUAIS OPERACIONAIS DE NEGÓCIOS**.

19.5 Para o exercício da opção prevista no item acima, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão notificar a sua decisão à **SÓCIA OSTENSIVA**, por escrito com prova de recebimento, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência, período no qual se fará o acerto de contas entre os sócios.

19.6 Recebida a notificação, a **SÓCIA OSTENSIVA** poderá, à seu único e exclusivo critério, sanar o Inadimplemento mediante o pagamento da diferença atualizada pelo índice deste **INSTRUMENTO** entre os resultados pactuados e o valor efetivo dos resultados, caso em que a notificação ficará sem efeito.

19.7 Extinta a **SOCIEDADE** por qualquer motivo ou forma, será observado o seguinte:

a-) Estarão automática e totalmente extintos, de maneira simultânea, os instrumentos de Locação firmados entre a **SÓCIA OSTENSIVA** e os **SÓCIOS PARTICIPANTES**, independentemente de qualquer formalidade;

b-) Estará automática e totalmente extinto o instrumento de Administração de Condomínio;

c-) Serão restituídos aos sócios, sem qualquer espécie de atualização monetária, os valores por eles pagos para a constituição do Capital Social da **SOCIEDADE**, no prazo de até 60 (sessenta) dias;

d-) A **SÓCIA OSTENSIVA**, de imediato renunciará aos poderes de qualquer instrumento de mandato que lhe tenha sido conferido e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato;

e-) A **SÓCIA OSTENSIVA** disponibilizará e entregará aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** cópia dos livros, documentos e registros relativos à **SOCIEDADE**; e,

f-) A **SÓCIA OSTENSIVA** desocupará pacificamente e entregará aos **SÓCIOS PARTICIPANTES** (áreas comuns e unidades autônomas) ou aos membros do Conselho de Representantes, se assim for determinado pela Assembleia Geral. O **HOTEL** deverá ser vistoriado pelos membros do Conselho de Representantes e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento.

20. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. A **SOCIEDADE** tem por fundamentos os artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro e atenderá no que couber, à doutrina e disciplina jurídicas aplicáveis a sociedades empresárias.

20.2. Os registros contábeis dos fatos econômico-financeiros da **SOCIEDADE** obedecerão ao estabelecido nos princípios gerais de contabilidade, adotados pelas empresas de auditoria externa, em conformidade com a legislação em vigor.

20.3. As operações objeto deste **INSTRUMENTO** são total e exclusivamente registradas e controladas nos livros da **SÓCIA OSTENSIVA**, de tal forma que fica vedado qualquer lançamento ou registro de operação cuja origem não se identifique com este **INSTRUMENTO**.

20.4. As ocorrências e assuntos não previstos neste instrumento serão decididos pela **SÓCIA OSTENSIVA** conjuntamente com o Conselho de Representantes, *ad referendum* da Assembleia Geral.

21. DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

21.1. Para os fins do presente **INSTRUMENTO**, os **SÓCIOS PARTICIPANTES** deverão contribuir para a formação do Capital de Giro inicial e das Despesas Pré-Operacionais da **SOCIEDADE**, a ser pago na forma e prazo previstos no Instrumento de aquisição da unidade

autônoma, de acordo com seguintes valores (valores estimados passíveis de revisão), que têm como mês-base para correção monetária o mês de:

- a) Capital de Giro – R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por Apartamento; e
- b) Despesas Pré-Operacionais – R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) por Apartamento.

22. FORO

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões inerentes ao presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, de de 2015.

SÓCIA OSTENSIVA

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

**TERMO DE ADESÃO À SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO LA
HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA. – SCP – SOFT INN SÃO PAULO
BUSINESS HOTEL**

Pelo presente **TERMO DE ADESÃO**, o abaixo identificado, doravante denominado **SÓCIO PARTICIPANTE**:

Nome	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Profissão	
CPF / CNPJ	
Endereço / CEP	
Cidade / Estado	
Email	
Unidade Imobiliária	

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

- (a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”), referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **“SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”**;
- (b) a SÓCIA OSTENSIVA é a empresa **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.** (a “LA HOTELS”);
- (c) a locatária é a LA HOTELS, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP;
- (d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do referido instrumento;
- (e) adiro à referida SCP, como **Sócio Participante**;
- (f) adiro ao Contrato de Locação, como locador;
- (g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela Sócia Ostensiva, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela LA HOTELS ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (e1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (e2) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que me é exclusivo;
- (i) autorizo que sejam realizadas eventuais alterações em minha(s) unidade(s) autônoma(s) para adaptá-la(s) ao uso de portadores de necessidades especiais, em razão de determinação legal ou ordem emanada dos órgãos públicos competentes.;
- (j) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, sob pena de a LA HOTELS reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que me eventualmente me sejam devidos pela SCP:

- (1) comprovante de endereço atualizado; cópia do RG e CPF; matrícula atualizada do(s) Apartamento(s), expedida com menos de 30 dias da data de entrega; **ou**,
- (2) comprovante de endereço atualizado; cópia do RG e CPF; xerox autenticada do instrumento de aquisição do(s) Apartamento(s); matrícula do imóvel em nome do vendedor; documento assinado pelo alienante, com firma reconhecida, autorizando a Sócia Ostensiva a pagar dos valores devidos pela SCP ao adquirente.

Em assim sendo,

Adiro plenamente à Sociedade em Conta de Participação (**SCP**) regida pelo “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação” firmado em _____, cuja **Sócia Ostensiva** é a empresa **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.**, por si ou uma filial estabelecida na Rua – São Paulo/SP, aderindo incondicionalmente aos termos de referido instrumento e subscrevendo para tal fim XXX (XXX) quota(s) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, que constituirá(ão) a respectiva contribuição societária para integralizar o capital social da **SCP**.

O **SÓCIO PARTICIPANTE**, para fins de recebimento dos dividendos e quaisquer outros valores devidos pela **SCP**, indica a conta bancária abaixo, sendo que o pagamento será efetuado pela **SCP** unicamente por meio de transferência eletrônica, DOC ou TED, não podendo o **SÓCIO PARTICIPANTE** solicitar que o referido pagamento ocorra de outra maneira nem em nome de terceiros:

Banco	
Agência	
Conta Corrente	

E, por estar assim determinado, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, XX de XXXXXX de 20XX.

SÓCIO PARTICIPANTE

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIA: LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA., sociedade com filial inscrita no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXX, estabelecida na Rua- São Paulo/SP.

LOCADOR:

Nome	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Profissão	
CPF / CNPJ	
Endereço / CEP	
Cidade / Estado	
e-mail	
Unidade Imobiliária	
Tipo da Unidade Imobiliária	
Título de Aquisição da Posse	<i>Descrever aqui o título da aquisição da posse, entre uma das opções: Proprietário / Promissário Comprador / Cessionário</i>

CLÁUSULA 1ª – OBJETO E FINALIDADE

1.1. Por este contrato, o **LOCADOR** aluga à **LOCATÁRIA** a Unidade Imobiliária acima descrita, com todo o seu mobiliário, acessórios, equipamentos e demais pertences, localizada nas dependências do hotel Soft Inn São Paulo Business (**HOTEL**).

1.2. A finalidade da locação é o cumprimento, pela **LOCATÁRIA**, do “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação” (**SCP**) do qual este é integrante na forma de Anexo II, destinando a Unidade Imobiliária a atividades de exploração hoteleira, seja via sublocações, contratos de hospedagem ou outras figuras jurídicas cabíveis.

1.3. Para tanto, fica estabelecido que:

a-) A **LOCATÁRIA** examinou a Unidade Imobiliária objeto deste contrato, reconhecendo que está em condições de ser utilizada para os fins a que se destina, e a recebe, por este instrumento, comprometendo-se a restituí-la ao **LOCADOR**, quando extinto este contrato, no mesmo estado de origem, ressalvado o desgaste natural de uso;

b-) A **LOCATÁRIA** se compromete a zelar pela Unidade Imobiliária e seu conteúdo, mantendo-a e conservando-a, a fim de que esteja sempre em permanente condição de ser utilizada.

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

CLÁUSULA 2ª – ALUGUEL

2.1. A **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** aluguel mensal no valor a seguir, por Unidade Imobiliária ora alugada:

TIPO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA	VALOR DO ALUGUEL (R\$)
Unidade tipo	200,00

2.2. O aluguel mensal reajustado anual e automaticamente, de acordo com a variação do IPCA.

2.3. Todas as despesas que recaem ou porventura venham a recair sobre a Unidade Imobiliária, tais como, taxas condominiais ordinárias, contas de consumo de água e de eletricidade, impostos e taxas, seguros, multas por infração de regulamento interno, ou quaisquer tributos ou despesas que venham a ser criados por Lei, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, na forma das cláusulas da **SCP**.

2.4. O aluguel será pago até o dia 25 (vinte) de cada mês subsequente ao mês de competência, unicamente por meio de transferência eletrônica, DOC ou TED, a ser realizada pela **LOCATÁRIA** em conta corrente de titularidade do **LOCADOR** (abaixo indicada), não podendo este último solicitar que o referido pagamento ocorra de outra maneira nem em nome de terceiros:

Banco	
Agência	
Conta Corrente	

2.5. A **LOCATÁRIA** incorrerá em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, caso o pagamento do aluguel não seja efetivado no prazo ora convencionado.

CLÁUSULA 3ª – VIGÊNCIA E RESCISÃO

3.1. O presente contrato entra em vigor a partir de sua data de assinatura, mas se tornará eficaz a partir da data de abertura do **HOTEL**, sendo que vigorará enquanto estiver vigente a **SCP**. Extinta a **SCP**, estará automática e simultaneamente extinto este contrato.

CLÁUSULA 4ª – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. A **LOCATÁRIA** poderá executar alterações, reformas, acessões e benfeitorias na Unidade Imobiliária, para o melhor cumprimento das regras da **SCP**.

4.2. As partes obrigam-se a aceitar, acatar e prestigiar as deliberações da administração do **HOTEL**, conforme os instrumentos contratuais que a respaldam, de conhecimento de ambas.

4.3. A **LOCATÁRIA** poderá ceder seus direitos inerentes ao presente contrato a qualquer sociedade de que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada, ou que esteja sob controle comum de um mesmo acionista/sócio seu, nos termos das Cláusulas 10.4 e 10.4.1 do instrumento de constituição da **SCP**.

4.4. O **LOCADOR** somente poderá ceder seus direitos e obrigações inerentes ao presente contrato na hipótese de alienação da Unidade Imobiliária, conforme previsto no Item 7.1.4 do instrumento de constituição da **SCP**, cabendo ao **LOCADOR**, nos termos do mesmo Item 7.1.4, cientificar o cessionário sobre a obrigação de adesão aos termos da **SCP** e aos termos do presente **CONTRATO**

DE LOCAÇÃO.

4.5. Esta locação, dadas as suas particularidades, é regida pelo Código Civil, e não pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), sendo as partes ora convenionam afastar a incidência das disposições desta última.

4.6. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo/SP, para julgar quaisquer questões oriundas do presente instrumento.

Cidade, XX de XXXX de 20XX.

LOCADOR

LOCATÁRIA

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO

CEDENTE:

Nome	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Profissão	
CPF / CNPJ	
Endereço / CEP	
Cidade / Estado	
e-mail	

CESSIONÁRIO:

Nome	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Profissão	
CPF / CNPJ	
Endereço / CEP	
Cidade / Estado	
e-mail	

UNIDADE IMOBILIÁRIA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSIDERANDO que:

*A-) O **CEDENTE** é Sócio Participante da Sociedade em Conta de Participação denominada LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA. – SCP – SOFT INN **SÃO PAULO** BUSINESS HOTEL, a qual opera o hotel Soft Inn São Paulo Business, situado na Rua São Paulo/SP cuja **SÓCIA OSTENSIVA** é a **LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.**, doravante denominada apenas **SCP**;*

*B-) O **CEDENTE** alugou à **SÓCIA OSTENSIVA** da **SCP** sua Unidade Imobiliária, acima descrita, por meio de um **CONTRATO DE LOCAÇÃO**;*

*C-) O **CEDENTE** transferiu ao **CESSIONÁRIO** a propriedade e a posse de sua Unidade Imobiliária, acima descrita, a qual é integrante do hotel acima referido, operado pela **SCP**;*

*D-) Por conseguinte, o **CEDENTE** deseja transferir ao **CESSIONÁRIO** seu título de Sócio Participante da **SCP** e de locador do referido **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com todos os direitos e obrigações inerentes;*

RESOLVEM firmar este instrumento particular de cessão nos seguintes termos:

1-) Neste ato, o **CEDENTE** cede, ao **CESSIONÁRIO**, sua posição de Sócio Participante da **SCP** e **LOCADOR**, com todos os direitos e obrigações inerentes.

1.1-) O **CESSIONÁRIO**, por conseguinte, adere incondicionalmente à **SCP** de acordo com as cláusulas do respectivo instrumento de constituição.

2-) Neste ato, o **CEDENTE** também cede, ao **CESSIONÁRIO**, a posição de locatário que ocupa no **CONTRATO DE LOCAÇÃO** assinado entre ele e a **SÓCIA OSTENSIVA** nos termos do Anexo II do instrumento de constituição da **SCP**, com todos os direitos e obrigações inerentes.

2.1-) O **CESSIONÁRIO**, por conseguinte, adere incondicionalmente ao referido **CONTRATO DE LOCAÇÃO**.

3-) O **CESSIONÁRIO**, para fins de recebimento dos dividendos da **SCP** e de aluguéis do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, indica a conta bancária abaixo, sendo que o pagamento será efetuado pela SCP unicamente por meio de transferência eletrônica, DOC ou TED, não podendo referido pagamento ser realizado por outro modo nem nome de terceiros:

Banco	
Agência	
Conta Corrente	

4-) As partes obrigam-se a fornecer uma cópia autenticada, do presente instrumento de cessão, à **SÓCIA OSTENSIVA** da **SCP**, certo que esta somente ficará obrigada a distribuir os resultados e aluguéis ao **CESSIONÁRIO** a partir do seu recebimento, desde que este se realize pelo menos 20 (vinte) dias antes da data da próxima distribuição.

4.1-) Se, por inobservância do disposto nesta Cláusula 4, a **SÓCIA OSTENSIVA** realizar algum pagamento ao **CEDENTE**, competirá ao próprio **CEDENTE** entender-se com o **CESSIONÁRIO** quanto ao repasse do valor pago, ficando a **SÓCIA OSTENSIVA** isenta de qualquer responsabilidade.

E, por estarem de acordo, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, com duas testemunhas instrumentárias, nesta data.

Cidade, XX de XX de 20XX.

CEDENTE

CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: