

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças (“**CONTRATO**”):

De um lado, na qualidade de locadora,

CHARMANT EMPREENDIMENTO – SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE – LTDA., com contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o NIRE nº 29.204.008.071, inscrita no CNPJ sob o nº 19.313.805/0001-13, com sede na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João, devidamente representada na forma do seu contrato social por Osvaldo Ottan Soares de Souza, brasileiro, viúvo, empresário, portador da carteira de identidade nº 08.575.855-84, expedida por SSP/BA, e inscrito no CPF sob o nº 047.071.685-15 e João Marcelo Alixandre, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 04.275.760-67, expedida por SSP/BA, e inscrito no CPF sob o nº 509.762.815-20, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, e, futuramente, os adquirentes das unidades autônomas hoteleiras do **EMPREENDIMENTO**, os quais sucederão incorporadora em todos os direitos e obrigações locatícios dela decorrentes deste **CONTRATO**, e que doravante são designados em conjunto, simplesmente, como “**LOCADORA**”; e

De outro lado, na qualidade de locatária e operadora hoteleira,

CHARMANT HOTEL LIMITADA, sociedade limitada com sede na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Avenida João Durval Carneiro nº 3.803, São João, CEP 44051-335, inscrita no CNPJ sob nº 37.539.441/0001-76, neste ato representada na forma do seu contrato social por Osvaldo Ottan Soares de Souza, brasileiro, viúvo, empresário, portador da carteira de identidade nº 08.575.855-84, expedida por SSP/BA, e inscrito no CPF sob o nº 047.071.685-15, residente e domiciliado na cidade de Feira de Santana, no Estado da Bahia, doravante simplesmente designada “**LOCATÁRIA**”.

CONSIDERANDO QUE:

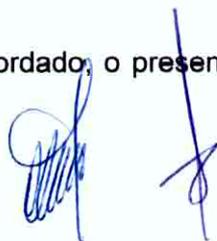
- (i) a **LOCADORA** está providenciando a incorporação de um empreendimento, sob a forma de condomínio edilício, denominado **EDIFÍCIO CHARMANT HOTEL &**



BUSINESS, situado no número 3.803 da Avenida João Durval Carneiro, cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, melhor descrito e caracterizado na matrícula 24.438 do 1º Ofício de Registros de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, de natureza mista com 35 (trinta e cinco) pavimentos, sendo: (i) 24 (vinte e quatro) lojas; (ii) 3 (três) boxes; (iii) 1 (um) lojão; (iv) 216 (duzentas e dezesseis) suítes de hotel; e (v) 196 (cento e noventa e seis) salas comerciais;

- (ii) para o setor do hotel serão incorporadas e construídas 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas e demais áreas comuns, ora denominadas em conjunto como "**EMPREENDIMENTO**";
- (iii) a **LOCATÁRIA** atuará como operadora hoteleira do **EMPREENDIMENTO**, sendo responsável pela administração do condomínio hoteleiro e por representá-lo perante os prestadores de serviços contratados para a administração do hotel;
- (iv) nos termos do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL** celebrado pela **LOCADORA** e a Pojuca S.A., o **MINOR HOTEL GROUP** atuará como prestador de serviços contratado para atuar na administração do hotel que girará sob a marca "NH Hotels", nos termos do **CONTRATO DE LICENÇA E ROYALTIES** também celebrado entre a **LOCADORA** e a Pojuca S.A.;
- (v) as disposições previstas no presente instrumento aplicar-se-ão, exclusivamente, ao **EMPREENDIMENTO** e deverão ser interpretadas em conjunto com as disposições previstas no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL E CONTRATO DE LICENÇA DE ROYALTIES**;
- (vi) a **LOCADORA** é a legítima possuidora e proprietária das unidades autônomas que constituirão **EMPREENDIMENTO**; e
- (vii) por força das condições acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** receberá o **EMPREENDIMENTO** em locação da **LOCADORA** para operar a atividade hoteleira perante o **MINOR HOTEL GROUP**.

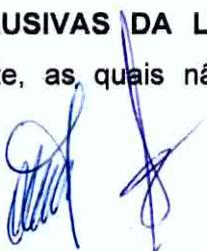
Têm as **PARTES**, entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



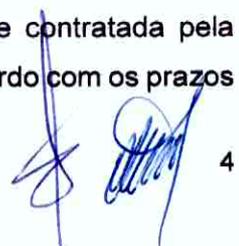
CLÁUSULA PRIMEIRA
DEFINIÇÕES

1.1 No corpo deste **CONTRATO**, e para sua fiel interpretação, as seguintes palavras e expressões devem ser entendidas com o significado a seguir:

- (i) **ALUGUEL** - o valor estabelecido na Cláusula Sexta deste **CONTRATO** como preço a ser pago à **LOCADORA** pela locação das unidades autônomas hoteleiras integrantes do **EMPREENDIMENTO**;
- (ii) **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO** - os valores previstos neste **CONTRATO** serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada, *pro rata temporis*, no **PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO**, ou na falta daquele índice, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda na falta desse, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, apurado do mesmo modo previsto. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as **PARTES** elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional;
- (iii) **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL** – o Contrato de Administração de Hotel celebrado entre a Pojuca S.A. e a **LOCADORA** para que o **MINOR HOTEL GROUP** atue como administrador do Hotel;
- (iv) **CONTRATO DE LICENÇA E ROYALTIES** – o Contrato de Licença e Royalties celebrado entre a Pojuca S.A. e a **LOCADORA** para utilização da marca “NH Hotels”;
- (v) **DESPESAS EXCLUSIVAS DA LOCADORA** - são as descritas a seguir, exemplificativamente, as quais não serão consideradas como **DESPESAS OPERACIONAIS**:



- (a) depreciação e amortização de edificações, materiais, mobiliário e equipamentos; e
- (b) Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham incidir sobre os lucros e sobre o capital;
- (vi) **DESPESAS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO** – significam os custos operacionais recorrentes do **EMPREENDIMENTO**, consideradas a partir do primeiro dia da **FASE OPERACIONAL**, conforme definidas e elencadas no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL**;
- (vii) **EMPREENDIMENTO** – é parte do empreendimento denominado **EDIFÍCIO CHARMANT HOTEL & BUSINESS**, situado no número 3.803 da Avenida João Durval Carneiro, cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, melhor descrito e caracterizado na matrícula 24.438 do 1º Ofício de Registros de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, parte esta que será composta por 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas e demais áreas comuns, as quais, em conjunto com suas instalações técnicas, seus equipamentos operacionais e seus materiais operacionais, conforme elencados no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL**, se destinarão à atividade hoteleira;
- (viii) **FASE OPERACIONAL** - período que terá início com a abertura do **EMPREENDIMENTO** ao público, quando começa a exploração hoteleira;
- (ix) **LAUDO DE VISTORIA DEFINITIVO** – documento que deverá ser elaborado pela empresa mencionada no item supra, que deverá atestar que foram sanadas todas as pendências apontadas no **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO**. A elaboração deste **LAUDO**, desde que sanadas todas as pendências, acarretará a assinatura do **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DEFINITIVO**, do qual será anexo, e o conseqüente início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**;
- (x) **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO** - documento que será elaborado por uma das empresas especializadas indicadas pela **LOCATÁRIA** e contratada pela **INCORPORADORA/LOCADORA**, às suas expensas e de acordo com os prazos



4

estabelecidos pela **INCORPORADORA/LOCADORA**, quando do momento da entrega provisória do **EMPREENDIMENTO** em locação à **LOCATÁRIA**. Neste **LAUDO**, referida empresa discriminará as pendências referentes à obra do **EMPREENDIMENTO**, pendências essas que deverão ser absolutamente sanadas a fim de viabilizar o início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO** pela **LOCATÁRIA**. Caso as pendências relacionadas neste laudo não sejam sanadas, inviabilizando o início da **FASE OPERACIONAL**, a **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, poderá: (i) sanar as pendências, ficando assegurado o seu direito de se restituir dos custos incorridos, através de descontos dos futuros aluguéis devidos à **LOCADORA**, devidamente corrigidos pelo critério da **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO**; ou (ii) optar por adotar as medidas previstas na Cláusula Décima Segunda. Este laudo será anexo do **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO PROVISÓRIO**;

- (xi) **LOCADORA** - a empresa **CHARMANT EMPREENDIMENTO – SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE – LTDA.**, proprietária das unidades autônomas e demais áreas comuns do **EMPREENDIMENTO**, devidamente qualificada no cabeçalho deste **CONTRATO**, e seus sucessores a qualquer título;
- (xii) **LOCATÁRIA** – a empresa **CHARMANT HOTEL LIMITADA**, locatária do **EMPREENDIMENTO** e operadora hoteleira, devidamente qualificada no cabeçalho deste **CONTRATO**;
- (xiii) **LUCRO OPERACIONAL BRUTO** – significa o saldo apurada da **RECEITA TOTAL** após as deduções referentes às **DESPESAS OPERACIONAIS**, às **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, à **RESERVA DE MOBILIÁRIO, INSTALAÇÕES EQUIPAMENTOS** e ao **CAPITAL DE GIRO** do **EMPREENDIMENTO**;
- (xiv) **MINOR HOTEL GROUP** – o administrador do Hotel, representado pela Pojuca S.A.;
- (xv) **PARTES** - a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**;



- (xvi) **PERÍODO DE ATUALIZAÇÃO** - é o período mais curto admitido em lei, em que se operará a **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO**, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao que for apurado o valor a pagar e como índice-reajuste o do mês anterior ao efetivo pagamento;
- (xvii) **PRAZO DE CARÊNCIA** - corresponde ao período compreendido entre a presente data e o início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**, no qual a **LOCATÁRIA** fica desobrigada de pagar **ALUGUEL** à **LOCADORA**;
- (xviii) **RECEITA TOTAL** - significa a receita total da exploração hoteleira, conforme definida no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL**;
- (xix) **RESERVA DE MOBILIÁRIO, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS** - é uma reserva constituída, mês a mês, com a finalidade de financiar a reposição e/ou renovação dos mobiliários, instalações e equipamentos operacionais do **EMPREENDIMENTO**, conforme definido no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL**;
- (xx) **TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO** - significa a **TAXA BASE**, a **TAXA DE INCENTIVO** e a **TAXA DE ROYALTIES** devidas ao **MINOR HOTEL GROUP**, conforme definidas no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL** e no **CONTRATO DE LICENÇA E ROYALTIES**;
- (xxi) **TAXA DE REPRESENTAÇÃO** - significa o valor equivalente a 1% (um por cento) do **LUCRO OPERACIONAL BRUTO** do **EMPREENDIMENTO**, devido mensalmente à **LOCATÁRIA** pela administração e representação do condomínio hoteleiro perante o **MINOR HOTEL GROUP**, que deverá ser pago até o 20º (vigésimo) dia útil do mês;
- (xxii) **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DEFINITIVO** - o documento que será firmado pelas **PARTES** após a elaboração do **LAUDO DE VISTORIA DEFINITIVO** do **EMPREENDIMENTO**, quando do momento de sua entrega definitiva, em locação, à **LOCATÁRIA**, devidamente equipado e com todas as pendências relacionadas no **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO** já sanadas. A partir da assinatura deste **TERMO**, terá início a **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**; e



(xxiii) **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO PROVISÓRIO** – o documento que será firmado pelas **PARTES**, após a elaboração do **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO** do **EMPREENDIMENTO**, quando do momento da entrega provisória do **EMPREENDIMENTO**, em locação à **LOCATÁRIA**. Para a lavratura deste **TERMO** e sua conseqüente assinatura pelas **PARTES**, faz-se necessária a apresentação à **LOCATÁRIA**, pela **LOCADORA**, do Auto de Conclusão da Obra (HABITE-SE) total, do Alvará do Corpo de Bombeiros, do Alvará de Funcionamento de Elevadores, do Alvará da Vigilância Sanitária e da Certidão Negativa de Débito do INSS.

CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO DO CONTRATO

2.1. O objeto do presente **CONTRATO** é a locação do **EMPREENDIMENTO**, composto por suas unidades autônomas e áreas comuns à **LOCATÁRIA**, para que esta exerça a operação hoteleira, em conformidade com o **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS** celebrado com o **MINOR HOTEL GROUP**.

CLÁUSULA TERCEIRA INÍCIO, DURAÇÃO E PRORROGAÇÃO

3.1. O presente **CONTRATO** entrará em vigor nesta data e permanecerá em vigor:

- a) durante o período compreendido entre esta data e o início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**; e
- b) durante o período de 20 (vinte) anos, contados do início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**.

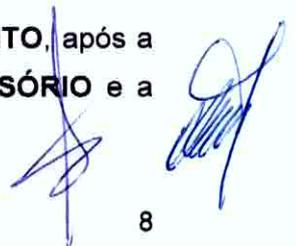
3.2. Ao fim do prazo inicial de 20 (vinte) anos, o presente **CONTRATO** será automaticamente renovado por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos. No caso de uma das **PARTES** desejar extinguir o **CONTRATO**, por ocasião do vencimento de seu prazo inicial ou ao término de suas prorrogações, esta deverá notificar a outra parte de sua decisão, por carta registrada com aviso de recebimento, com antecedência mínima



de 180 (cento e oitenta) dias em relação à data prevista para o término do prazo contratual em curso.

CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 4.1. São obrigações da **LOCADORA** e de seus sucessores a qualquer título:
- a) Conservar a plena e inteira posse indireta do **EMPREENDIMENTO**, não constituindo sobre ele qualquer gravame que venha a afetar sua livre exploração pela **LOCATÁRIA**, durante a vigência deste **CONTRATO**;
 - b) Não turbar nem esbulhar a posse da **LOCATÁRIA** sobre o **EMPREENDIMENTO** e envidar seus melhores esforços para não permitir que terceiros turbem ou esbulhem tal posse;
 - c) Não interferir na operação hoteleira e não dar instruções diretas ou indiretas a empregados da **LOCATÁRIA**, bem como não interferir na atuação destes;
 - d) Reconhecer o direito exclusivo da **LOCATÁRIA** de explorar a atividade hoteleira do **EMPREENDIMENTO**, observadas unicamente as restrições previstas de forma expressa neste **CONTRATO**;
 - e) Notificar imediatamente a **LOCATÁRIA** sobre qualquer ameaça à continuidade deste **CONTRATO**, reconhecendo à **LOCATÁRIA** o direito de praticar todos os atos necessários à defesa da continuidade dele;
 - f) Manter a **LOCATÁRIA** indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa e judicial, inclusive trabalhista, fiscal, creditícia, etc., no que disser respeito à atividade de incorporação imobiliária;
 - g) Custear as **DESPESAS EXCLUSIVAS DA LOCADORA**;
 - h) Transmitir à **LOCATÁRIA** a posse provisória do **EMPREENDIMENTO**, após a assinatura do **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO PROVISÓRIO** e a



posse definitiva, após a assinatura do **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DEFINITIVO**;

- i) apresentar à **LOCATÁRIA** o Auto de Conclusão da Obra (HABITE-SE) total, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento de Elevadores e da Certidão Negativa de Débito da Receita Federal do Brasil, sem prejuízo de colaborar, no que lhe couber, com a obtenção dos demais alvarás e licenças que se fizerem necessários;
- j) Sanar, no prazo estabelecido no **LAUDO DE VISTORIA PROVISÓRIO**, todas as pendências nele relacionadas;
- k) Custear as despesas decorrentes do registro deste contrato no Oficial Registro de Imóveis competente;
- l) Contratar e manter vigentes, até o início da **FASE OPERACIONAL** do **EMPREENDIMENTO**, os seguros necessários; e
- m) Realizar, por sua conta, durante o período de garantia previsto em lei e no Memorial Descritivo de Obras do **EMPREENDIMENTO**, os reparos relacionados a defeitos de construção ou de instalações que forem detectados no **EMPREENDIMENTO**, caso sejam objeto da garantia.

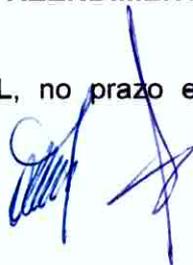
CLÁUSULA QUINTA OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

5.1. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

- a) Providenciar o registro deste **CONTRATO** no Oficial Registro de Imóveis competente e repassar o custo de tal registro à **LOCADORA**;
- b) Operar o **EMPREENDIMENTO**, em observância ao **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**, por sua conta e risco, salvo aqueles riscos que são da ora **LOCADORA**, na qualidade de incorporadora do **EMPREENDIMENTO**, e de seus sucessores a qualquer título, tais como: pessoal anteriormente contratado, aspectos construtivos, ações e processos de qualquer

espécie de sua responsabilidade, hipotecas, arrestos, penhoras e outros riscos que foram por ela assumidos;

- c) Representar a **LOCADORA** perante o **MINOR HOTEL GROUP**, nos termos do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**;
- d) Receber o **LUCRO OPERACIONAL BRUTO** do **EMPREENDIMENTO**, assumindo inteira responsabilidade pela movimentação da conta com o respectivo valor, bem como pelo pagamento à **LOCADORA** do **ALUGUEL** ora pactuado e pelo recolhimento da guia para pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) referente ao **EMPREENDIMENTO**;
- e) Diligenciar para que o **EMPREENDIMENTO** seja mantido em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de construção, de produtos ou de instalações;
- f) Apresentar, mensalmente, à **LOCADORA**, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês seguinte ao vencido, relatório operacional do **EMPREENDIMENTO** elaborado pelo **GRUPO MINOR**, nos termos do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**. Esses demonstrativos servirão de base à apuração do **ALUGUEL** mensal a ser recebido pela **LOCADORA**;
- g) Cooperar com os auditores independentes, contratados pela **LOCADORA**, para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do **EMPREENDIMENTO** exclusivamente em relação aos registros das receitas. O custo de todas as auditorias ficará a cargo da **LOCADORA**. Os auditores serão escolhidos de comum acordo entre as **PARTES**, dentre as empresas de reputação internacional e especializadas em hotelaria;
- h) Manter válidas, com a assistência da **LOCADORA**, no que for necessário, todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do **EMPREENDIMENTO**, com custos suportados pelo **EMPREENDIMENTO**;
- i) Iniciar a **FASE OPERACIONAL**, no prazo estipulado no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**;



- j) Contratar os seguros necessários, nos termos da Cláusula Décima Primeira;
- k) Apresentar à **LOCADORA**, anualmente, o Orçamento Anual do **EMPREENDIMENTO** elaborado nos termos previstos no **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**;
- l) Pagar o **ALUGUEL** mensal à **LOCADORA**, na forma definida na Cláusula Sexta;
- m) Reter, quando do pagamento do **ALUGUEL** à **LOCADORA**, o valor referente à **TAXA DE REPRESENTAÇÃO**;
- n) Elaborar e divulgar, na página do **EMPREENDIMENTO**, no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento hoteleiro, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as normas contábeis editadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e
- o) Elaborar e divulgar, na página do **EMPREENDIMENTO**, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do **EMPREENDIMENTO**, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

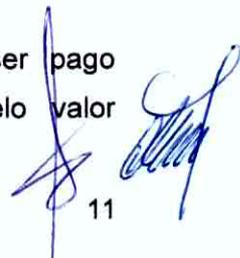
5.2. A **LOCATÁRIA** será responsável pela elaboração e divulgação das informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais do **EMPREENDIMENTO** a partir do início de sua **FASE OPERACIONAL**.

5.2.1. O exercício social do **EMPREENDIMENTO** seguirá o exercício do ano civil.

CLÁUSULA SEXTA

ALUGUEL

6.1. Após o decurso do **PRAZO DE CARÊNCIA**, o **ALUGUEL** a ser pago mensalmente pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** será representado pelo valor



equivalente ao **LUCRO OPERACIONAL BRUTO** mensal após deduzido o valor referente à **TAXA DE REPRESENTAÇÃO** e o valor necessário ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

6.2. Após a sub-rogação dos adquirentes na qualidade de **LOCADORA**, o **ALUGUEL** será pago a eles individualmente proporcionalmente às suas frações ideais no **EMPREENDIMENTO**.

6.3. O **ALUGUEL** será pago à **LOCADORA**, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido.

6.4. Se não houver **LUCRO OPERACIONAL BRUTO** não haverá pagamento de qualquer valor à **LOCADORA**.

6.5. Qualquer tolerância da **LOCADORA** quanto ao recebimento do **ALUGUEL** que lhe for devido fora dos prazos pactuados, importará em atualização dos valores na forma prevista acima, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die* bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o principal corrigido.

6.6. Cada uma das **PARTES** será responsável perante o Fisco pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas respectivas receitas e atividades.

6.7. Apesar de inaplicável o disposto nos artigos 68 a 70 da Lei n.º 8.245/91 a este **CONTRATO**, dada a sua atipicidade, as **PARTES** desde já estabelecem como condição do negócio, para fins de que não reste nenhuma dúvida, que neste ato renunciam expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito previsto naquele dispositivo.

CLÁUSULA SÉTIMA

VINCULAÇÃO DO PESSOAL, PRESTADORES E FORNECEDORES

7.1. As **PARTES** acordam que o pessoal que a qualquer título for utilizado na operação do **EMPREENDIMENTO**, não terá com a **LOCADORA** relação jurídica de qualquer natureza, salvo aquelas relações que eventualmente existam no que se refere às contratações anteriores a presente locação.

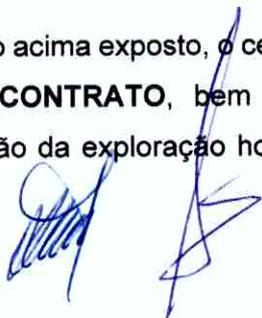


7.2. A parte que der causa à rescisão antecipada do presente **CONTRATO** deverá respeitar todos os compromissos com fornecedores, prestadores de serviços e demais contratações que estiverem em vigor e que tiverem sido ajustados para a operação do **EMPREENDIMENTO**, arcando com as despesas de rescisão dos empregados, fornecedores, prestadores e demais contratações existentes à época.

CLÁUSULA OITAVA TRANSFERÊNCIA

8.1. Os futuros adquirentes das unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO** e seus sucessores a qualquer título sub-rogar-se-ão, automaticamente, à partir da data de assinatura dos Instrumentos de Venda e Compra ou Promessas de Venda e Compra, os quais contarão com cópia do presente instrumento, como seus anexos, de modo que as disposições aqui contidas passarão a integrar os referidos instrumentos, como se neles estivessem inteiramente transcritas, independentemente de ter sido concluído o registro do presente instrumento perante o competente cartório do Registro de Imóveis, além de incluir nos instrumentos de comercialização, cláusula expressa mencionando a sub-rogação acima citada.

8.2. Em adição ao acima exposto, o cessionário assumirá todos os direitos e deveres decorrentes deste **CONTRATO**, bem como todos os contratos e compromissos celebrados em função da exploração hoteleira do **EMPREENDIMENTO**, sob pena de rescisão contratual.



CLÁUSULA NONA
DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO EMPREENDIMENTO

9.1. Em caso de destruição total ou parcial do **EMPREENDIMENTO**, serão observadas as regras previstas na Cláusula 12 do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**, ficando este **CONTRATO** suspenso de pleno direito até a solução da questão, se subordinando à vigência daquele contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA
REPAROS, MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS

10.1. Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na alteração de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do **EMPREENDIMENTO**, poderá ser efetuada sem o consentimento formal das **PARTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
SEGUROS

11.1. A partir desta data, a **LOCATÁRIA** se obriga a contratar e manter todos os seguros previstos na Cláusula 10 do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**.

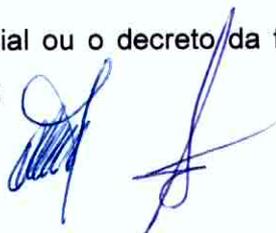
11.2. Os custos dos seguros contratados pela **LOCATÁRIA** serão considerados **DESPESAS OPERACIONAIS** do **EMPREENDIMENTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
TÉRMINO

12.1. As **PARTES** manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste **CONTRATO**, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for.

12.2. Serão motivos para rescisão do presente **CONTRATO**:

- a) o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou o decreto da falência de qualquer das **PARTES**, a critério da outra parte;



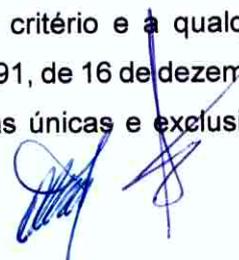
- b) violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do presente **CONTRATO**. Neste caso, a parte prejudicada deverá notificar a outra a esse respeito, através de carta protocolada com aviso de recebimento, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, a violação ou descumprimento sejam sanados. Caso não sejam sanados no prazo supra mencionado, a parte prejudicada poderá pleitear a rescisão deste **CONTRATO** respeitando o disposto nesta Cláusula; e
- c) a rescisão do **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**.

12.3. O pleito de rescisão imotivada deste **CONTRATO** por uma das **PARTES**, acarretará à parte que a pleiteou a penalidade prevista no item 12.5 abaixo.

12.4. As **PARTES** declaram e concordam que constitui requisito básico e indispensável à operação do **EMPREENDIMENTO** a congregação da totalidade das unidades autônomas e áreas comuns do **EMPREENDIMENTO**, as quais deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira. Na hipótese de ocorrer a retirada total ou parcial das unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO**, contrariando o objeto deste Contrato, a **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, poderá denunciar este **CONTRATO**, devendo a **LOCADORA** indenizá-la na forma prevista no item 12.5 abaixo.

12.5. No caso da rescisão do **CONTRATO** por violação ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, a parte prejudicada receberá uma indenização equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) multiplicado pelo número de unidades autônomas integrantes do **EMPREENDIMENTO**, sem prejuízo do pagamento de eventuais perdas e danos sofridos.

12.6. As **PARTES** concordam, excepcionalmente, que se houver a rescisão deste instrumento, no período compreendido entre a sua data de assinatura e o início da **FASE OPERACIONAL**, em virtude dos seguintes e exclusivos motivos que possam inviabilizar o **EMPREENDIMENTO**, quais sejam: (i) alteração e/ou impedimento da legislação vigente, (ii) determinações administrativas ou (iii) decisões judiciais decorrentes de ações promovidas pelo Ministério Público ou por quaisquer terceiros, ou ainda (iv) a denúncia da incorporação, pela **LOCADORA**, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, dentro do prazo de carência, conforme art. 34 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** acordam que, nessas únicas e exclusivas



hipóteses, desde que devidamente comprovadas, este instrumento poderá ser rescindido por ambas as **PARTES** sem o pagamento da multa prevista acima.

12.6.1 Sem prejuízo do quanto disposto no item 12.6 acima, na hipótese do **EMPREENDIMENTO** não ser viabilizado pelos motivos previstos no item anterior por culpa exclusiva da **LOCADORA**, o presente instrumento poderá ser rescindido pela **LOCATÁRIA**, estando a **LOCADORA**, nesta hipótese, obrigada ao pagamento da multa em favor da **LOCATÁRIA** nos termos previstos na Cláusula 12.5 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA VIGÊNCIA DO CONTRATO EM CASO DE ALIENAÇÃO

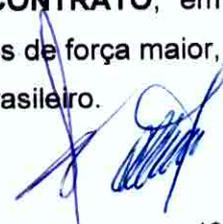
13.1. Caso a **LOCADORA** decida alienar o **EMPREENDIMENTO**, no todo ou em parte, ou seus apartamentos (unidades autônomas do edifício) o novo proprietário/adquirente deverá respeitar o presente **CONTRATO** durante toda sua vigência, e cumpri-lo, tal como aqui estabelecido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as **PARTES** deverão ser feitos por escrito e endereçados aos endereços constantes do preâmbulo deste **CONTRATO**. No caso de mudança dos endereços ou de qualquer dos dados aqui referidos, a **PARTE** deverá comunicar a outra **PARTE** por escrito.

14.2. A tolerância de uma das **PARTES** com relação ao descumprimento pela outra de algum dos termos ou obrigações deste **CONTRATO** não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a estes termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.

14.3. As **PARTES** não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente **CONTRATO**, em decorrência de motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior, consoante o previsto no parágrafo único do art. 393 do Código Civil Brasileiro.



14.4. Todos os valores mencionados neste **CONTRATO** terão como base a data de assinatura e serão corrigidos monetariamente pela **ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO**.

14.5. Caso os valores previstos nesse **CONTRATO** não sejam pagos a seu devido tempo, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do principal, acrescido de correção monetária, mencionada no item 15.4 supra, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia.

14.6. A partir do início da **FASE OPERACIONAL**, os representantes da **LOCADORA** terão direito de visitar o **EMPREENDIMENTO** e realizar nele vistorias técnicas, ficando desde já avençado que a **LOCADORA** ou demais autorizados somente vistoriarão o **EMPREENDIMENTO** em dia e horário previamente combinados, por escrito, com a **LOCATÁRIA**, a fim de não prejudicar, em qualquer hipótese, sua regular operação, podendo adentrar apenas nas áreas não ocupadas por usuários na ocasião, sendo que as áreas privativas não vistoriadas poderão o ser assim que desocupadas, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a comunicar à **LOCADORA**, por escrito, de tal fato.

14.6.1. Caso em referidas visitas e vistorias técnicas seja constatada alguma irregularidade em relação à operação hoteleira, a **LOCADORA** comunicará a **LOCATÁRIA**, por escrito, a respeito de tal irregularidade, solicitando a adoção de providências cabíveis, sob pena de rescisão nos termos previstos acima. **PARTES** reunir-se-ão para discutir as irregularidades suscitadas e as alternativas para solucioná-las.

14.7. A ora **LOCADORA** compromete-se a fazer constar do Contrato de Compra e Venda das unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO**, como anexos, o presente Contrato de Locação e Outras Avenças, assinado e prenotados perante o Cartório de Registro de Imóveis da localidade do **EMPREENDIMENTO**, bem como o Contrato de Mandato Civil, assinado e registrado no cartório de títulos e documentos, respectivamente, além da Minuta da Convenção de Condomínio, arquivada junto à incorporação imobiliária do **EMPREENDIMENTO**, para que todos sejam rubricados pelos adquirentes das unidades autônomas quando da assinatura do mencionado Contrato de Compra e Venda.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
FORO

15.1. As **PARTES** elegem o Foro da cidade de Feira de Santana, no Estado da Bahia, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente instrumento com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente **CONTRATO**, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Feira de Santana/Bahia, 23 de março de 2022.

Locadora:


**CHARMANT EMPREENDIMENTO – SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECÍFICO –
SPE – LTDA.**

Locatária:


CHARMANT HOTEL LIMITADA

Testemunhas:



Nome: Brenno Brandão Pereira
CPF: 040.035.285-06
RG: 1411401948



Nome: Thatiane Carneiro Vasconcellos
CPF: 08634066-29
RG: 002.848.185-26