

## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR TEMPO DETERMINADO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento, que fazem entre si:

De um lado, na qualidade de **LOCADOR** (nome completo), nacionalidade, estado civil, profissão, inscrito (a) no CPF nº. [=], RG nº. [=], com endereço (endereço completo), doravante denominada **LOCADOR**;

De outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIA e OPERADORA HOTELEIRA, HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA – Filial 7**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 19.114.125/0008-47, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1700, Bairro Centro, na cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seus representantes legais, sócio **Plínio Rafael Ghisleni**, brasileiro, separado, corretor de imóveis, portador da carteira de identidade RG nº 6006826413, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 249.155.720/72 e administrador não sócio **Ronald Onofrio Spieker**, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 5022101611, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 737.145.180-83, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante designada "**LAGHETTO**", doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIA**;

E ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE a Incorporadora TBP GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na Avenida dos Estados, nº 2405, 3º andar, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.532.418/0001-45, neste ato representada, na forma de seu contrato social, doravante designada "**INTERVENIENTE ANUENTE**".

Todos acima denominados "**Partes**" ou isoladamente simplesmente "**Parte**".

### CONSIDERANDO que:

I) A **INCORPORADORA INTERVENIENTE ANUENTE** está desenvolvendo um empreendimento, no imóvel objeto da matrícula n.º 33.177 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Gramado/RS, **empreendimento imobiliário denominado VITA BOULEVARD**, consistente em complexo de destinação multiuso, formado por 06 (seis) setores ou subcondomínios distintos, financeira e administrativamente, relativamente independentes entre si, a saber: Setor Residencial, Setor Comercial, Setor Medical Center (ou Bem Estar), Setor Hotel, Setor Mall de Lojas e Setor de Estacionamento Não Residencial, objeto de incorporação imobiliária registrada sob o R.2-33.177. Referido empreendimento foi aprovado pela Municipalidade de Gramado/RS, em 25 de agosto de 2016, com as plantas nº. 05 e 06 reaprovadas em 12 de dezembro de 2016, e as de nº. 03, 07 a 10, 16 a 19, 25 a 28, 34 a 37, 43 a 51 e 57 reaprovadas em 23 de dezembro de 2016, através do Processo nº. 19570/15;

II) O **Empreendimento VITA BOULEVARD** se subordinará à Convenção de Condomínio cuja minuta segue anexa à promessa de compra e venda da unidade autônoma do empreendimento, a qual prevê subcondomínios distintos, financeira e administrativamente, incluindo a subdivisão do Setor Hotel, sendo que neste estão inseridas as 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras "suítes" e as

respectivas áreas comuns, todas com destinação hoteleira, distribuídas do 2º ao 5º pavimento do Bloco E e do Bloco F;

III) Antes da data de inauguração do **Hotel**, a **INCORPORADORA INTERVENIENTE ANUENTE** pretende comercializar e vender a terceiros adquirentes as ditas unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns, as quais serão destinadas, exclusivamente, à operação hoteleira e serão operadas dentro dessas características, conforme previsto, inclusive, nos instrumentos de alienação;

IV) O **Hotel** será incorporado pela **INTERVENIENTE ANUENTE**, de acordo com os padrões da marca **Laghetto Allegro**, a qual se caracteriza por hotéis com infraestrutura de lazer e serviços voltados para famílias;

V) O Setor Hotel do Empreendimento **VITA BOULEVARD** se destinará, exclusivamente, para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este Setor;

VI) As unidades hoteleiras autônomas do Setor Hotel do Empreendimento **VITA BOULEVARD** só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira, sendo conseqüentemente vedada a utilização das Suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelo condômino titular da unidade autônoma, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivo titular;

VII) O condômino (s) proprietário (s) das unidades deste Setor Hotel deverá (ão) contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

VIII) O **LOCADOR** deseja locar sua unidade autônoma "suíte" à rede **Laghetto**, entregando-a em locação à mencionada rede; e,

IX) A **LOCATÁRIA** receberá todo o **Hotel** em locação dos **LOCADORES/PROPRIETÁRIOS** das unidades hoteleiras autônomas, para operar sua atividade hoteleira, sob a marca **Laghetto Allegro**.

Têm as partes, entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR TEMPO DETERMINADO E OUTRAS AVENÇAS**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. **EMPREENDIMENTO** – o empreendimento incorporado e construído pela **INTERVENIENTE INCORPORADORA** no imóvel objeto da matrícula nº. 33.177 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Gramado/RS,

denominado VITA BOULEVARD, constituído por 06 (seis) setores ou subcondomínios distintos, financeira e administrativamente, relativamente independentes entre si, a saber: Setor Residencial, Setor Comercial, Setor Medical Center (ou Bem Estar), Setor Hotel, Setor Mall de Lojas e Setor de Estacionamento Não Residencial, conforme descrito nos Considerandos I e II deste Instrumento;

- 1.2. **CONDOMÍNIO** – em vista da natureza do **Empreendimento**, o **Hotel** está inserido em um **condomínio geral**, denominado Condomínio **VITA BOULEVARD**;
- 1.3. **SETOR HOTEL** – constituído de 140 (cento e quarenta) unidades autônomas “Suítes”, distribuídas do 2º ao 5º pavimento do Bloco E e do Bloco F do Condomínio **VITA BOULEVARD**;
- 1.4. **HOTEL** – é o estabelecimento hoteleiro, situado no **Empreendimento**, cuja posse indireta de cada unidade hoteleira é detida pelo **LOCADOR**. O estabelecimento é composto por 140 (cento e quarenta) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras (também denominadas Suítes), todas com destinação hoteleira, e que está sendo locado para a **LOCATÁRIA**, a qual deverá operar nos moldes da marca **Laghetto Allegro**;
- 1.5. **ALUGUEL** – o valor estabelecido na Cláusula quinta deste Contrato como preço a ser pago ao **LOCADOR** pela locação do **Hotel** pela **LOCATÁRIA**;
- 1.6. **OPERAÇÃO SOFT OPENING** – Se trata do período de abertura inaugural do Hotel, que antecede o início da Fase Operacional Plena. Inicia-se na data de expedição do Auto de Conclusão da Obra total (Habite-se) e da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, e finda em 90 dias. Por se tratar de um período inaugural, no qual se iniciará a operação hoteleira, durante esse período a LOCATÁRIA fica desobrigada ao pagamento do Aluguel ao LOCADOR, entendido como período de carência, mas compromete-se a realizar o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Lixo Urbano (TCL) do Hotel, bem como se responsabiliza pelas despesas condominiais ordinárias do Condomínio inerente ao Setor Hotel na proporção da fração ideal que lhe corresponde no Empreendimento e das despesas condominiais ordinárias do Setor Hotel;
- 1.7. **FASE OPERACIONAL PLENA** – período subsequente ao *Soft Opening*, a partir do qual se iniciará o pagamento dos locatícios. A Fase Operacional Plena deverá iniciar após o término do prazo de *Soft Opening*, ou seja, no prazo de 90 dias contados da expedição do Auto de Conclusão da Obra total (Habite-se) e da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel;
- 1.8. **TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO** – documento que será firmado PELA **LOCATÁRIA** no momento da conclusão das obras do **Hotel** quando do recebimento da posse das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras. Para a lavratura deste **Termo** e sua conseqüente assinatura, faz-se necessária a apresentação à **LOCATÁRIA** pela **INTERVENIENTE INCORPORADORA**, dos seguintes documentos: Auto de Conclusão da Obra (Habite-se) total, Alvará do Corpo de Bombeiros, Alvará de Funcionamento de Elevadores e Certidão

Negativa de Débito do INSS e Receita Federal, licença de operação, estando o mesmo apto para a operacionalização do Hotel.

- 1.9. **DESPESAS OPERACIONAIS** – são todas as despesas envolvendo **Equipamentos e Materiais Operacionais, Estoques Operacionais** e pagamento de salários e encargos correspondentes a todo o pessoal contratado para atuar na operação do **Hotel**.
- 1.10. **GASTOS NÃO DISTRIBUÍVEIS** – são todos aqueles atinentes à administração geral do Hotel, incluindo despesas de marketing e vendas, manutenção ordinária das instalações físicas e outras utilidades, água, energia elétrica, esgoto, dentre outros, arcados pela Operadora Hoteleira, enquanto vigente o Contrato de Locação.
- 1.11. **GASTOS DE CAPITAL** - são aqueles atinentes à contratação de seguro do Hotel, impostos e taxas do Imóvel (IPTU e taxa de lixo), arcados pela Operadora Hoteleira enquanto vigente o Contrato de Locação.
- 1.12. **EQUIPAMENTOS E MATERIAIS OPERACIONAIS** – conjunto de equipamentos e materiais necessários à operação do **Hotel**.
- 1.13. **ESTOQUES OPERACIONAIS** – os bens consumíveis, necessários à operação do **Hotel** tais como: alimentos, bebidas, material de escritório e materiais de limpeza e higiene, inclusive aqueles ofertados aos hóspedes, produtos promocionais e suprimentos.
- 1.14. **FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS** - é a reserva, constituída mês a mês pelo **LOCADOR**, equivalente a **5% (cinco por cento) do valor total dos locatícios**, cujos valores são utilizados preferencialmente para o custeio relativo a renovação quando necessária da pintura externa do hotel; renovação e aquisição de móveis e utensílios indispensáveis para o funcionamento das suítes hoteleiras; execução de pequenas obras indispensáveis para o funcionamento do hotel e demais necessidades verificadas; e, para realizar benfeitorias devidamente autorizadas pela assembleia de condôminos.
- 1.15. **BENFEITORIAS NECESSÁRIAS** – Correspondem às obras e/ou despesas com a conservação e manutenção do **Hotel**.
- 1.16. **BENFEITORIAS ÚTEIS** – Correspondem às obras e/ou despesas que visem a aumentar, melhorar ou facilitar o uso do **Hotel**.
- 1.17. **BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS** – São aquelas que não aumentam ou facilitam o uso do **Hotel**, mas podem melhorar seu aspecto estético ou torná-lo mais agradável.

## **CLAUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DO CONTRATO**

2.1 O objeto do presente contrato é a locação da unidade imobiliária autônoma “suíte” nº. [REDACTED], de propriedade do LOCADOR, localizada no [REDACTED] Pavimento do bloco [REDACTED] do Empreendimento Vita Boulevard, localizado em [REDACTED], em construção atualmente, para que a LOCATÁRIA possa exercer sua operação hoteleira, em conformidade com a marca **Laghetto Allegro**.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO IMÓVEL**

**3.1** O imóvel ora locado, descrito na cláusula segunda, item 2.1, será entregue totalmente mobiliado, decorado e equipado com todos os utensílios, equipamentos e demais itens necessários para operação de um HOTEL.

**3.2** As unidades poderão ser comercializadas a terceiros, os quais ficarão igualmente vinculados ao presente contrato de locação não residencial, devendo os futuros proprietários respeitar e honrar o presente contrato na sua integralidade, bem como serem cientificados, no ato da compra e venda, do inteiro teor do presente contrato de locação e suas condições, especialmente as previstas na cláusula oitava deste instrumento.

**3.3** Na hipótese prevista no item 3.2 a LOCATÁRIA deverá ser comunicada da alienação, bem como cientificada dos dados do comprador e o número da respectiva unidade hoteleira, a fim de que possa, a partir da cientificação, realizar o pagamento do aluguel diretamente ao comprador.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

**4.1** O presente Contrato entrará em vigor nesta data e permanecerá em vigor:

- a) durante o período compreendido entre esta data e a data de assinatura do **Termo de Entrega e Recebimento** do Hotel pela Operadora Hoteleira, ora LOCATÁRIA, para que esta possa, no prazo máximo de 90 dias, executar as medidas preparatórias para a abertura do hotel e o início da **Fase Operacional Plena**; e
- b) durante o período de 12 (doze) anos, contados da data de início da **Operação SOFT OPENING**.

**4.2** Findo o prazo contratual, obriga-se a **LOCATÁRIA** a desocupar e restituir o imóvel objeto deste instrumento, absolutamente livre de pessoas e/ou coisas, com todas as benfeitorias, instalações elétricas e hidráulicas, etc. em perfeito estado de conservação, ressalvando o desgaste natural decorrente da utilização e a depreciação do período.

**4.3** A LOCATÁRIA deverá devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu conforme relatório de vistoria a ser efetuado e firmado pelas partes antes da entrega das chaves, anexo ao presente contrato, sendo parte integrante do mesmo.

**4.4** Poderão as partes, em comum acordo e mediante aditivo contratual, renovar o prazo de locação por um ou mais períodos determinados.

### **CLÁUSULA QUINTA-DO ALUGUEL**

**5.1** O valor estabelecido como preço do aluguel a ser pago ao LOCADOR por unidade de locação será de **R\$ 1.681,92** (um mil seiscentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos).

**5.2** A partir da assinatura do presente e também durante o período da **Operação Soft Opening** haverá uma carência de 100% do valor do aluguel. Transcorrido o

período da **Operação Soft Opening**, e, assim, iniciada a Fase Operacional Plena, a **LOCATÁRIA** passará a pagar o valor acordado a título de aluguel pela(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s) objeto(s) do presente contrato.

**5.3** O valor do aluguel relacionado acima será reajustado anualmente, sempre no mês de março de cada ano, pela variação do IGP-M/FGV, tendo como data base março de 2017. Na hipótese de ser extinto o índice acima mencionado, 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.

**5.4** Os alugueis deverão ser pagos até o décimo (10) dia do mês subsequente.

**5.5** O pagamento se dará mediante depósito em conta corrente bancária, de titularidade do **LOCADOR**, comprometendo-se esse a informar os dados para depósito quando da emissão da locatária na posse do imóvel. Na hipótese do **LOCADOR** vender a unidade imobiliária ora locada, o valor do aluguel relativo àquela(s) unidade(s) passará a ser depositado na conta do (a) comprador (a), a ser informada à **LOCATÁRIA**.

**5.6** A multa pelo atraso no pagamento do aluguel será de 2% (dois por cento) sobre o mesmo, além da incidência da variação *pro-rata die* do IGP-M, mais juros de mora, considerado o percentual de 1% ao mês, proporcional aos dias de atraso.

**5.7** O valor dos locatícios estabelecidos no item 5.1 sofrerá desconto a título de Fundo de Reposição de Ativos, regulamentado na cláusula sexta deste contrato.

**5.8** A **LOCATÁRIA** será exclusivamente responsável, enquanto vigente o contrato de locação, pelo pagamento de todas as despesas caracterizadas como GASTOS DE CAPITAL, pagamento das despesas condominiais (ordinárias) que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, até a data do término da relação locatícia, bem como todos os encargos relativos à exploração econômica do Hotel (ISSQN, IRPJ, CSLL, INSS e outros). **5.9** A **LOCATÁRIA** será ainda exclusivamente responsável, enquanto vigente o contrato de locação, pelo pagamento de todas as despesas caracterizadas como DESPESAS OPERACIONAIS e GASTOS NÃO DISTRIBUÍVEIS.

## **CLÁUSULA SEXTA - DO FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS**

**6.1** Fica estabelecido entre as partes que a **LOCATÁRIA** deverá criar uma conta bancária para o **FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS**, equivalente a **5% (cinco por cento) do valor total do aluguel, previsto na cláusula quinta deste contrato**, a ser pago pelo **LOCADOR** diretamente a **LOCATÁRIA**, cujo valor desde já o **LOCADOR** autoriza a **LOCATÁRIA** abater dos locatícios a lhe serem pagos, mensalmente, e depositado em uma conta bancária específica da **LOCATÁRIA**, podendo os valores serem utilizados preferencialmente para o custeio dos seguintes itens:

- Renovação quando necessária da pintura externa do hotel;
- Renovação e aquisição de móveis e utensílios indispensáveis para o funcionamento das suítes hoteleiras;
- Execução de pequenas obras indispensáveis para o funcionamento do hotel e demais necessidades verificadas;

- Realizar benfeitorias devidamente autorizadas pela assembleia de condôminos.

**6.2** Na rescisão contratual, o saldo existente no FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS passará a ser integralmente da LOCATÁRIA.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DO ESTACIONAMENTO**

**7.1.** Conforme previsto na minuta da Convenção de Condomínio anexa ao Instrumento Particular de promessa de compra e venda da unidade autônoma celebrado com a INTERVENIENTE ANUENTE, os proprietários dos boxes de estacionamento do Setor Não Residencial deverão garantir que o **Setor Hotel** tenha à disposição para uso, sem cobrança de valores, ainda que via sistema rotativo, 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento, indeterminadas, podendo (i) a vaga estar incluída em sistema rotativo de vagas a ser administrado por uma única empresa especializada; (ii) o usuário da vaga ter acesso as mesmas somente através da utilização de manobrista da empresa operadora dos serviços; (iii) em sendo adotado o sistema rotativo com manobrista, é assegurado a dito(s) proprietário(s) da(s) vaga(s) o direito de utilizar(em)-se das áreas de circulação para estacionamento por acumulação. No entanto, o(s) usuário(s) dessa(s) vaga(s) ficará(ão) obrigado(s) a deixar as chaves do(s) respectivo(s) veículo(s) em poder do manobrista, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação. Tal disponibilização visa a garantir o atendimento à legislação municipal quanto ao número de vagas exigidas para tal Setor. O LOCADOR não fará jus a qualquer receita adicional por conta do uso destas 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento pelo Hotel. Por outro lado, caso haja cobrança do reembolso proporcional de despesas com manutenção e limpeza das vagas utilizadas pelo **Setor Hotel**, a LOCATÁRIA fará o pagamento de dito reembolso, na proporcionalidade devida, enquanto vigente o presente contrato de locação.

## **CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

**8.1** O imóvel é uma unidade imobiliária autônoma integrante do **Condomínio Vita Boulevard** – Setor Hotel, o qual destinar-se-á, exclusivamente, ao funcionamento de um hotel, sendo vedada a utilização das Suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros.

**8.2** Fica vedado ao LOCADOR a utilização direta de suas unidades autônomas, sendo que a posse das mesmas caberá à LOCATÁRIA, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira. Caso o LOCADOR queira utilizar uma unidade autônoma, será tratado como cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela LOCATÁRIA para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele o LOCADOR seja o proprietário.

**8.3** O LOCADOR assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras, obrigatoriamente destinarão a exploração das mesmas a uma única Operadora Hoteleira contratada, no caso a LOCATÁRIA.

## CLÁUSULA NONA - DA DENOMINAÇÃO DO HOTEL

**9.1** durante toda a vigência do presente contrato o **Hotel** será denominado "**Hotel Laghetto Allegro Vita**".

**9.2** Durante toda a vigência deste Contrato o **Hotel** será operado sob a marca **Laghetto Allegro**. Após o término do Contrato, o **LOCADOR** não poderá utilizar esta marca ou qualquer objeto ou documento fazendo referência a ela, obedecido o disposto no presente Contrato, ficando vedado ainda, a utilização da marca **Laghetto** no nome do **Empreendimento**.

**9.3** Por opção da **LOCATÁRIA**, ele poderá substituir a marca Laghetto Allegro por outra da rede Laghetto, desde que de padrão superior, com o que o **LOCADOR** manifesta concordância.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

**10.1** São obrigações do **LOCADOR** e de seus sucessores a qualquer título:

- a) Conservar a plena e inteira posse indireta do **Hotel**, 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 direta da **LOCATÁRIA** sobre o **Hotel** 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 **Hotel** durante o prazo de vigência do presente 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) Transmitir imediatamente à **LOCATÁRIA** a posse do **Hotel** após a expedição do Auto de Conclusão da Obra total (Habite-se), firmando o Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, dando início a **OPERAÇÃO SOFT OPENING** do **Hotel**, que se trata de um período inaugural prévio ao início da Fase Operacional Plena, com durabilidade máxima de 90 dias;

**10.2** São obrigações da **LOCATÁRIA**:

- a) Tomar todas as providências cabíveis, em todos os âmbitos privados e da administração pública, necessárias à abertura ao público e operação do **Hotel**;
- b) Arcar com a contratação e treinamento de pessoal para operação hoteleira;



- c) Iniciar a **FASE OPERACIONAL PLENA** com a abertura do **Hotel** ao público, no prazo de 90 (noventa) dias contados da expedição do Auto de Conclusão da Obra total (Habite-se) e **Termo de Entrega e Recebimento do Hotel**;
- d) Operar o **Hotel** com o padrão marca Laghetto Allegro durante toda a vigência do Contrato, por sua conta e risco, responsabilizando-se pelas **Despesas Operacionais** na sua totalidade;
- e) Pagar à **LOCADORA** as parcelas de **Aluguel** na data do vencimento, consoante a Cláusula Quinta;
- f) Manter o **Hotel** em bom estado de conservação, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não decorram de vícios de construção;
- g) Manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à exploração do **Hotel**, suportando os custos daí decorrentes, exceto aquelas que se referem à estrutura física e infraestrutura do Hotel, as quais serão custeadas pelo **LOCADOR**;
- h) Contratar seguros nos termos da Cláusula Décima Quinta;
- i) Custear, a partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra total (Habite-se) e consequente assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) assim como a Taxa de Coleta de Lixo (TCL) das unidades autônomas referentes ao Hotel, bem como as despesas condominiais ordinárias inerente ao Setor Hotel na proporção da fração ideal que lhe corresponde no Empreendimento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VINCULAÇÃO DO PESSOAL, PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES**

- 11.1** Caberá à **LOCATÁRIA** contratar, promover, supervisionar e dispensar todo o pessoal que for utilizado na operação do **Hotel**, os quais manterão vínculo empregatício somente com esta.
- 11.2** As **Partes (LOCADOR e LOCATÁRIA)** concordam que o **LOCADOR** não manterá relação jurídica de qualquer natureza com o pessoal contratado pela **LOCATÁRIA** para operação do **Hotel**, de forma que O **LOCADOR** não poderá ser responsabilizado judicialmente ou extrajudicialmente no que diz respeito às obrigações contraídas pela **LOCATÁRIA** para a operação do **Hotel**, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito à responsabilidade civil, penal, fiscal, trabalhista e previdenciária.
- 11.3** A **LOCATÁRIA** se obriga a não firmar Contratos de prestação de serviços ou de fornecimento de material e/ou mão de obra, com prazos superiores à vigência deste Instrumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONSERVAÇÃO E INVESTIMENTOS SOBRE O IMÓVEL**

**12.1 A LOCATÁRIA** autoriza o **LOCADOR**, por si ou por quem este indicar, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, ficando desde já avençado que o **LOCADOR** vistoriará o imóvel em horário previamente combinado com a **LOCATÁRIA**. Caso seja necessária alguma providência essa deverá ser feita em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**12.2** O **LOCADOR** disponibiliza de forma gratuita à **LOCATÁRIA** a fachada, a cobertura, as áreas comuns e as unidades autônomas hoteleiras para divulgação e promoção de sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, autorizando a fixação de logotipos, placas, cartazes e demais materiais publicitários no imóvel, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento, responsabilizando-se por qualquer dano ou infração cometida.

**12.3** A **LOCATÁRIA** efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que, porventura, causar ao imóvel locado no decorrer da locação.

**12.4** Faltando, no mínimo, 60 (sessenta) dias para o término da locação, as partes procederão em conjunto uma vistoria no imóvel locado para a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences, para, após, efetuadas as devidas reparações, preceder a entrega e recebimento de chaves e quitação integral das obrigações contratuais.

**12.5** Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA**, ficando facultada a esta, contudo, indenizar o **LOCADOR** pelo valor correspondente às reparações a serem feitas, desde que o **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** acordem com o correspondente orçamento.

**12.6** A **LOCATÁRIA**, a seu critério, poderá solicitar a vistoria no imóvel locado com maior antecedência, no intuito de concluir todos os reparos necessários até a data de término da locação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS**

**13.1** Correrão por conta única e exclusiva da **LOCATÁRIA**, a partir do início da vigência da locação, ou seja, da entrega do imóvel à locatária e início das atividades hoteleiras, o pagamento de todos os GASTOS DE CAPITAL), pagamento das taxas condominiais (ordinárias) que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, até a data do término da relação locatícia e todos os encargos relativos à exploração econômica do Hotel (ISSQN, IRPJ, CSLL, INSS e outros). Deverão ser apresentadas anualmente as certidões desses tributos, bem como, todas as certidões federais, estaduais e municipais.

**13.2** A **LOCATÁRIA** será ainda responsável pelo pagamento, enquanto vigente o contrato de locação, pelo pagamento de todas as despesas caracterizadas como GASTOS NÃO DISTRIBUÍVEIS e DESPESAS OPERACIONAIS. **13.3** Responsabilizar-se-á igualmente a **LOCATÁRIA** pelo pagamento das despesas acima mencionadas atinentes ao período da locação, ainda que as cobranças tenham sido apresentadas após o término da locação.

**13.4 O LOCADOR** poderá, a qualquer tempo, solicitar cópias dos comprovantes de pagamento dos encargos decorrentes da locação, bem como da apólice de seguro do imóvel objeto da locação, bem como apólices de seguro do hotel, para verificação, obtendo desde já a concordância da **LOCATÁRIA**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS BENFEITORIAS**

**14.1** Obedecidas às limitações de ordem legal, a **LOCATÁRIA** poderá por sua conta e risco exclusivos, e desde que não afete a estrutura e solidez do imóvel, elaborar e construir benfeitorias, necessárias e voluptuárias, que entender imprescindíveis para o desenvolvimento de suas atividades, sendo que as necessárias não serão indenizadas e as voluptuárias deverão ser retiradas, desde que não afete a estrutura, fachadas e estéticas do prédio, não cabendo direito de retenção, bem como qualquer indenização ou ressarcimento. Já no que pertine a realização de benfeitorias úteis, desde que estas sejam autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção.

**14.2** A **LOCATÁRIA** entregará ao **LOCADOR**, caso este venha a solicitar, após qualquer alteração e/ou modificação no imóvel locado, cópia do respectivo projeto executado e devidamente aprovado pelos órgãos competentes (com documentos legalmente constituídos). Sem a anuência do **LOCADOR** não será permitida qualquer alteração ou reforma no imóvel.

**14.3** Havendo necessidade ou interesse da **LOCATÁRIA** alterar e/ou modificar as características essenciais do imóvel locado, esta deverá solicitar autorização prévia do **LOCADOR** por meio de assembleia condominial.

#### **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DO SEGURO**

**15.1** A **LOCATÁRIA** efetuará **SEGURO**, às suas expensas, junto à companhia de seguros de sua livre escolha, e para que vigore desde a sua imissão na posse e início da vigência de locação até o momento da restituição do imóvel ora objetivado, seguro do prédio e de seus equipamentos (máquinas, mobiliário, etc.), todos contra os riscos de fogo, raio, explosão, furto, descarga elétrica e responsabilidade civil, referente a danos a terceiros, mediante avaliação prévia, devendo a **LOCADORA** figurar como beneficiária.

**15.2** No prazo de 90 (noventa) dias da entrega formal do hotel a **LOCATÁRIA** e início das atividades hoteleiras, a mesma deverá apresentar a cópia da apólice/contrato de seguro efetivado ao **LOCADOR**, sendo que a cobertura dos danos que deverá estar prevista na apólice não poderá ser em valor inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

#### **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO DA LOCAÇÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO**

**16.1** Fica vedada a cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo, a qualquer título, do imóvel locado, seja no todo ou em parte, sem que haja a prévia anuência, por escrito, do **LOCADOR**.

**16.2** É admitido, pelo **LOCADOR**, que todos os direitos e obrigações do presente contrato sejam transferidos para empresa integrante do mesmo grupo econômico da

LOCATÁRIA, mediante prévia comprovação dessa condição e da idoneidade financeira, bem assim de que seja assinado aditivo ao presente contrato para formalizar a cessão contratual.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS**

**17.1** A LOCATÁRIA obriga-se, a partir do início da vigência da locação do imóvel, a satisfazer todas as exigências do poder público a que der causa, não constituindo estas, em qualquer hipótese, motivo para a rescisão deste contrato.

**17.2** Será de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como aos exercícios de suas atividades.

**17.3** A LOCATÁRIA deverá obedecer as normas ambientais, responsabilizando-se exclusivamente por qualquer dano que causar ao meio ambiente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESCISÃO**

**18.1** Constituem hipóteses de rescisão automática:

- a) sinistro total do imóvel;
- b) a sua desapropriação; ou
- c) o inadimplemento de qualquer cláusula deste contrato, cuja mora não tenha sido purgada após o recebimento de notificação específica concedendo o prazo de 30 (trinta) dias.

**18.2** O **LOCADOR** não poderá rescindir, sem justo motivo, o contrato antes de expirado o prazo ora contratado, sob pena de ter de indenizar a LOCATÁRIA em valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos locatícios do período ainda faltante. Caso a rescisão ocorra no último ano de locação o LOCADOR terá que indenizar à LOCATÁRIA a integralidade dos locatícios vincendos.

**18.3** A **LOCATÁRIA** não poderá rescindir, sem justo motivo, o contrato antes de expirado o prazo ora contratado, sob pena de ter de indenizar a LOCADORA em valor equivalente a 12 (doze) meses do aluguel mensal, calculado proporcionalmente ao período remanescente do prazo de vigência contratual.

**18.3.1** Na eventualidade da LOCADORA locar o imóvel a terceiros ante do prazo de 12 (doze) meses, a multa rescisória ficará limitada ao período em que o imóvel permanecer descoberto por contrato de locação.

**18.4** Acordam as partes que o presente instrumento foi firmado tendo em vista um equilíbrio econômico financeiro entre a estimativa de receitas e despesas da atividade empresária exercida sobre o imóvel, o que viabiliza apurar o pagamento do aluguel contratado. A quebra desse equilíbrio enseja a revisão dos termos aqui pactuados, ou, a critério das partes, enseja rescisão do contrato, não se aplicando, assim, as normas constantes no item 4.1. Considera-se quebrado o equilíbrio econômico financeiro do contrato sempre que a ocupação média do hotel dos últimos doze meses for inferior a 50% (cinquenta por cento), ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento).

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA DESAPROPRIAÇÃO**

**19.1** No caso de desapropriação total do imóvel locado, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

**19.2** Neste caso será percebido diretamente pelo LOCADOR o valor da indenização paga pelo poder expropriante, descabendo, nesta hipótese, qualquer indenização em favor da LOCATÁRIA.

**19.3** Se parcial a desapropriação, ficará facultado à LOCATÁRIA o direito de optar entre a continuidade da locação ou rescisão deste instrumento sem qualquer ônus para qualquer uma das partes.

**19.4** Se houver opção pelo prosseguimento da locação, haverá abatimento no valor do aluguel, conforme apuração técnica a ser realizada à época.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DESPESAS DO CONTRATO**

**20.1** Caso a LOCATÁRIA pretenda proceder ao registro do presente instrumento em Cartório de Registro Imobiliário, Títulos de Documentos, ou tomar outras providências que entender necessárias ou que venham a ser exigidas por órgãos públicos para aceitação, as despesas daí decorrentes serão integralmente por ela suportadas.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – ARRENDAMENTO MERCANTIL – CESSÃO, DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**21.1** A partir desta data e a qualquer tempo, fica convencionado entre as partes que o LOCADOR poderá, a seu exclusivo critério e desde que mantidos todos os direitos da LOCATÁRIA, com relação ao imóvel objeto deste instrumento:

- a) Alienar sua (s) unidade (s) autônoma (s) que compõem o empreendimento, onde o comprador ficará obrigado a manter a unidade exclusivamente para locação, recebendo diretamente e proporcional a sua unidade, o valor do aluguel da mesma.
- b) Ceder os direitos decorrentes do presente Instrumento, na qualidade de LOCADOR, mantendo-se, em relação à LOCATÁRIA o que aqui está ajustado.

**21.2** O LOCADOR e LOCATÁRIA, quando alienada alguma unidade autônoma do empreendimento, desde já, concordam e anuem em formalizar através de instrumento contratual adequado, todas as alterações necessárias para adaptar o presente contrato de locação, sem, contudo, alterar os termos e condições originais estabelecidas pelas partes. A LOCATÁRIA declara, neste ato, que não se opõe quanto à venda das unidades, desde que respeitadas às condições gerais deste contrato, e as partes acordam que eventual cessão ou venda dispensará a assinatura da LOCATÁRIA como anuente.

**21.3** O comprador da unidade autônoma deverá, obrigatoriamente respeitar o presente contrato, especialmente declarando total ciência de que não poderá fazer uso da unidade, mas tão somente mantê-la sob regime de locação à LOCATÁRIA, recebendo, em contrapartida, o valor mensal do aluguel proporcional a sua unidade.

Nesta hipótese, a LOCATÁRIA será comunicada da alienação, assim como os dados do comprador e o número da respectiva unidade, para que, a partir daí, possa realizar o pagamento do aluguel diretamente ao comprador.

**21.4** O LOCADOR, quando alienar alguma unidade do empreendimento, compromete-se em proceder ao registro competente no Cartório de Registro de Imóveis, ficando as despesas com registro a cargo do comprador.

**21.5** A transferência ou venda das unidades autônomas a terceiros, ainda que no conjunto façam parte do Imóvel locado, não afetará o presente instrumento o qual permanecerá em pleno vigor comprometendo-se o LOCADOR a fazer constar do instrumento que vieram a celebrar a obrigatoriedade do adquirente a respeitar a locação, autorizando as partes, desde já, ao registro deste instrumento contratual na circunscrição imobiliária competente, para fins do que dispõe o Artigo 8º das Lei 8.245/91 e Artigo 576 do Código Civil Brasileiro.

**21.6** A LOCATÁRIA declara desde já, que não se opõe quanto à venda das unidades autônomas do empreendimento a terceiros, desde que os mesmos cumpram todas as cláusulas e condição do presente instrumento.

**21.7** A LOCATÁRIA renuncia ao direito de preferência na compra de unidades autônomas do empreendimento em concorrência com terceiros, ficando o LOCADOR autorizado a vendê-las a terceiros sem qualquer impedimento ou anuência da LOCATÁRIA.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**22.1** Caso seja necessário fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer cláusula ou condição do presente contrato, a parte infratora ficará obrigada a pagar honorários advocatícios correspondentes a 20% (vinte por cento) do valor da condenação, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

**22.2** O presente instrumento é regido pela Lei n.º 8.245/91 e demais dispositivos do Código Civil Brasileiro.

**22.3** Eventual passivo trabalhista, previdenciário, tributário, mercantil e/ou de qualquer outra natureza, anterior a data de início das operações hoteleiras deverá ser assumido integralmente pelo **LOCADOR**. Assim como os passivos enumerados acima, correspondentes ao período da locação, serão de exclusiva responsabilidade da locatária.

**22.4** Toda e qualquer cláusula do presente Contrato de Locação Não Residencial por Prazo Determinado e outras avenças, somente poderá ser alterada e/ou ajustada mediante adendo contratual firmado entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA.

**22.5** O LOCADOR poderá indicar a LOCATÁRIA e OPERADORA HOTELEIRA para ser síndica do subcondomínio do Setor Hotel Poderá ainda o LOCADOR outorgar procuração à LOCATÁRIA para lhe representar em assembleias condominiais, quando o LOCADOR não puder se fazer presente.

**22.6** Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as partes deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

**LOCATÁRIA: HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA – Filial 7**

CNPJ/MF N°. 19.114.125/0008-47

Rua Coronel João Correia, n° 287, sala 05, Centro, Gramado/RS

Email: [atendimento@laghettohoteis.com.br](mailto:atendimento@laghettohoteis.com.br)

Telefone: (54)34218199

**LOCADOR** \_\_\_\_\_

CPF \_\_\_\_\_

Rua \_\_\_\_\_, n°. \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_

Cidade \_\_\_\_\_/RS, CEP \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO**

**23.1** Fica eleito o foro da Comarca de Gramado/RS, para dirimir qualquer dúvida ou questão oriunda deste Instrumento Contratual, que não possa ser resolvida amigavelmente.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Instrumento Contratual, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com duas testemunhas instrumentais, para que produza os devidos efeitos legais.

Gramado /RS, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017.

-----  
**LOCADOR (a)**

-----  
**HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA – FILIAL 7.**

CNPJ n°. 19.114.125/0008-47

**LOCATÁRIA**

-----  
**TBP GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

CNPJ n°. 23.532.418/0001-45

**Incorporadora Interveniente Anuente**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF: