
TERMO DE ASSUNÇÃO DE COMPROMISSOS RECÍPROCOS

- VITA BOULEVARD -

As Partes, de um lado,

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, através de seus sócios Srs. **Paulo Cesar dos Santos** e **Antônio Benin** (a “**Incorporadora**”); e, de outro lado,

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 **Plínio Rafael Ghisleni** e **Ronald Onofrio Spieker** (a “**Laghetto**”);

CONSIDERANDO QUE:

- (i.) A **Incorporadora** está desenvolvendo, 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 (o “Empreendimento”);
- (ii.) A **Operadora Hoteleira** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (iii.) O Setor Hotel contará com 140 (cento e quarenta) unidades autônomas hoteleiras (as “Suítes”) e suas respectivas áreas de uso comuns, todas com destinação exclusiva hoteleira (o “Hotel”);

- (iv.) A **Incorporadora** entende importante, dada a concepção do Setor Hotel, que uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria seja responsável pela exploração da atividade hoteleira;
- (v.) A **Laghetto** conta com 11 (onze) hotéis, em Gramado/RS, Bento Gonçalves/RS, Porto Alegre/RS e Rio de Janeiro/RJ, com 1.504 (um mil quinhentos e quatro) apartamentos administrados;
- (vi.) A **Incorporadora** tem interesse em que a **Laghetto** seja a operadora hoteleira responsável pela abertura e exploração do Setor Hotel, e a **Laghetto**, por sua vez, tem interesse em operar o Setor Hotel, agregando sua marca ao mesmo, por meio da locação das Unidades Autônomas Hoteleiras, com pagamento de aluguel em valor fixo e determinado;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente **Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA. OBJETO.

O objeto do presente Termo de Assunção é o estabelecimento de compromissos, termos e condições a serem cumpridos pelas Partes para fins da implantação do Setor Hotel, afiliação do Hotel à marca **Laghetto Allegro** e sua futura operação, via locação das Suítes, pela **Laghetto**.

Parágrafo Primeiro. As Suítes serão objeto de venda a terceiros, por meio de instrumentos particulares de promessa de compra e venda (os “Compromissos de compra e venda”), exceto aquelas destinadas ao Centro Esportivo Gramadense (20 Suítes no Bloco E, n.º 225 a 243, e 10 Suítes no Bloco F, n.º 101 a 110). As Suítes do Centro Esportivo Gramadense deverão ser objeto de negociação diretamente entre este e a **Laghetto**.

Parágrafo Segundo. A **Laghetto** declara plena ciência da concepção do Empreendimento, bem como da minuta da Convenção de Condomínio submetida ao Registro de Imóveis para fins de registro da incorporação do Empreendimento, nada tendo a se opor quanto a seus termos.

CLÁUSULA SEGUNDA. CARACTERÍSTICAS DO HOTEL E DA SUA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA

Conforme será previsto nos Compromissos de Compra e Venda, as unidades autônomas Suítes destinar-se-ão 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. Suas unidades autônomas 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. Consequentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, 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. O(s) 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.

Parágrafo Primeiro. O prazo para conclusão das obras do Empreendimento, e, assim, do Setor Hotel, é de até 46 (quarenta e seis) meses contados do registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, e ressalvados os casos de caso fortuito e força maior.

Parágrafo Segundo. Caberá à **Laghetto** promover a abertura do Hotel, em até 90 (noventa) dias da data em que tomar posse das Suítes e áreas de uso comum, mediante a formalização de Termo de Entrega e Recebimento do Hotel, cabendo a ela, enquanto operadora hoteleira do Setor Hotel fixar os conceitos gerais e específicos da operação hoteleira.

Parágrafo Terceiro. A **Laghetto** declara sua ciência em relação ao fato de os boxes de estacionamento que serão destinados a atender o Hotel e seus hóspedes serão vendidos a terceiros e por estes explorados, não fazendo ela jus a nenhuma remuneração ou valor por conta disso. Contudo, constará dos instrumentos de aquisição bem como da minuta de Convenção de Condomínio que os proprietários de tais boxes, localizados no Setor Estacionamento Não Residencial, deverão disponibilizar para uso do Hotel, sem cobrança de valores, as 68 (sessenta e oito) vagas exigidas pela Municipalidade para atendimento do Setor Hotel. É certo que, por decisão da maioria dos proprietários destas respectivas vagas, que se localizarem no Setor de Estacionamento Não Residencial, poderá: (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. 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. Embora seja sem cobrança pelo uso, poderá ser cobrado, pelos respectivos proprietários, o reembolso proporcional de despesas com manutenção e limpeza das vagas utilizadas pelo Hotel.

CLÁUSULA TERCEIRA. LOCAÇÃO DAS SUÍTES.

Por definição da **Laghetto**, ela promoverá a contratação, concomitantemente à celebração dos Compromissos de Compra e Venda, de locação, de cada uma das Suítes com os promitentes adquirentes, por meio de contrato próprio, no qual a **Incorporadora** comparecerá como interveniente anuente (o “Contrato de Locação”). A **Laghetto** declara que o Contrato de Locação terá as seguintes condições, dentre outras que forem expressamente previstas contratualmente, ou decorram da legislação aplicável:

- (i.) carência no pagamento do aluguel nos 03 (três) primeiros meses após a entrega do Hotel à **Laghetto** (no período caracterizado como *Soft Opening*);
- (ii.) as Suítes, independente do seu tamanho e tipologia, serão alugadas pelo mesmo valor, certo, fixo e determinado de R\$ 1.681,92 (um mil, seiscentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos), data base março de 2017, por unidade a título de locação, com pagamento a partir do 4º mês;
- (iii.) o valor do aluguel relacionado acima exposto será reajustado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, atualizado a partir do estudo realizado pela BSH para comprovar a viabilidade do Empreendimento, sendo março de 2017;
- (iv.) a multa por atraso no pagamento do aluguel será de 2% (dois por cento) sobre o mesmo, além da incidência da variação *pro-rata die* do IGPM, mais juros de mora, considerado o percentual de 1% ao mês, proporcional aos dias de atraso;
- (v.) a locação das Suítes terá prazo de vigência de 12 (doze) anos contados a partir do início da operação hoteleira, podendo ser renovado a cada período de 12 (doze) anos;
- (vi.) durante a vigência do Contrato de Locação, a **Laghetto** assumirá os pagamentos das taxas condominiais (ordinárias e extraordinárias), de manutenção do Hotel, bem como dos tributos incidentes sobre as Suítes (IPTU e taxa de lixo) e todos os encargos relativos à exploração econômica do Hotel, tais como, ISSQN e outros;
- (vii.) as despesas de consumo de água, esgoto (saneamento), energia elétrica, durante a vigência da presente locação, também serão de responsabilidade da Operadora Hoteleira, a qual deverá efetuar o pagamento no prazo pactuado, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos.

- (viii.) será criado um **FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS**, equivalente a 5% (cinco por cento) que será calculado sobre o valor total do aluguel, pago pelos proprietários das Suítes, em favor da **Laghetto**, que será utilizado sempre de comum acordo, preferencialmente para os seguintes itens:
- (a.) renovação quando necessária da pintura externa do Hotel;
 - (b.) renovação e aquisição de móveis e utensílios indispensáveis para o funcionamento das Suítes;
 - (c.) execução de pequenas obras indispensáveis para o funcionamento do Hotel e demais necessidades verificadas;
- (ix.) a **Laghetto** contratará, às suas expensas, o seguro do Hotel e de seus equipamentos (máquinas, mobiliário, etc.), contra os riscos de fogo, raio, explosão, furto, descarga elétrica, etc., pelo valor de mercado, mediante avaliação prévia, junto à companhia de seguros de sua livre escolha, para que vigore durante a vigência dos Contratos de Locação;
- (x.) será facultado aos proprietários das Suítes, a qualquer tempo, solicitar à **Laghetto** cópias dos comprovantes de pagamento dos encargos decorrentes da locação, bem como da apólice de seguros do Hotel, para verificação;
- (xi.) será facultado à **Laghetto** realizar por sua conta e riscos exclusivos, e desde que não afetem a estrutura e solidez do edifício / Empreendimento, as benfeitorias, necessárias e voluptuárias, que entender imprescindíveis para o desenvolvimento de suas atividades, sendo que as primeiras não serão indenizadas e as segundas serão retiradas, desde que não afete a estrutura, fachada e estética do prédio, não cabendo direito de retenção.

CLÁUSULA QUARTA. OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA

Sem prejuízo das demais obrigações expressamente previstas neste **Termo de Assunção**, a **Incorporadora** obriga-se a:

- (i.) projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o Hotel, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Laghetto**, e em estrita consonância com o **Anexo I – FF&E** deste instrumento;
- (ii.) lançar o Hotel com a marca **Laghetto**, atrelando, na comercialização das Suítes, a vinculação com a **Laghetto** mediante a celebração do Contrato de Locação, e cientificando os adquirentes a respeito da limitação do uso e disponibilidade das Suítes e do Hotel, nos termos da cláusula segunda supra;

- (iii.) locar as Suítes não alienadas até a conclusão do Hotel à **Laghetto**, que remanescerem em sua propriedade, nos mesmos termos e condições dos demais Contratos de Locação vigentes, sendo certo que, em relação a tais Suítes, os Contratos de Locação com a **Incorporadora** vigerão até a alienação das Suítes a terceiros, os quais, por sua vez, deverão firmar contratos próprios com a **Laghetto** oportunamente;
- (iv.) permitir à **Laghetto** acesso às obras do Hotel, para acompanhamento e fiscalização.

CLÁUSULA QUINTA. OBRIGAÇÕES DA LAGHETTO

Sem prejuízo das demais obrigações expressamente previstas neste **Termo de Assunção**, a **Laghetto** obriga-se a:

- (i.) celebrar os Contratos de Locação com cada adquirente de unidade autônoma Suíte;
- (ii.) obter o alvará de instalação e funcionamento do Hotel, e demais licenças e autorizações necessárias, renovando-os quando necessário, de forma a mantê-los em ordem e em dia;
- (iii.) pagar o valor de aluguel devido por força dos Contratos de Locação, bem como demais taxas, tributos e contratações a que se obrigou;
- (iv.) contratar, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, todo pessoal necessário à execução dos serviços objeto deste instrumento, responsabilizando-se pelo direcionamento e distribuição dos serviços daqueles que contratar, bem como pelo pagamento da respectiva remuneração e arcando exclusiva e pontualmente com todos os ônus e encargos trabalhistas, sociais, fiscais, tributários, previdenciários e do FGTS, inclusive em relação a eventuais verbas devidas em decorrência de acidentes do trabalho ou outros, devidos em decorrência das relações mantidas para atendimento do objeto do presente contrato e operação do Hotel;
- (v.) executar os serviços de operadora hoteleira conforme os padrões de qualidade previstos nas normas técnicas aplicáveis, observando e cumprindo as normas e disposições legais emanadas dos órgãos competentes, bem como prestar todos os esclarecimentos e informações que lhe forem solicitadas pela **Incorporadora** e proprietários das Suítes;

- (vi.) substituir qualquer de seus empregados, prepostos ou contratados, a pedido da **Incorporadora**, em caso de conduta prejudicial ao bom andamento do Empreendimento e do Condomínio como um todo;
- (vii.) responsabilizar-se por quaisquer demandas, inclusive reclamationárias trabalhistas ou ações de indenização de qualquer natureza ajuizadas pelo seu pessoal contra a **Incorporadora** ou contra ambos os contratantes, ou movidas por empregados seus, cujo nexo causal esteja ligado à execução deste contrato, requerendo seu ingresso no feito como litisconsorte passivo ou aceitando incondicionalmente seu chamamento ao processo e assumindo integralmente os ônus decorrentes de tais demandas, qualquer que seja o seu resultado, mesmo na hipótese de não chegar a figurar como parte na lide;
 - a. Na eventualidade de a **Incorporadora** vir a ser responsabilizada por qualquer valor ou obrigação decorrente de ação judicial de qualquer natureza ajuizada pelo pessoal vinculado à **Laghetto**, será integralmente ressarcida por esta do montante global que venha a despende, tanto em caso de condenação, ainda que decretada a sua corresponsabilidade e/ou sua responsabilidade solidária, ou decorrente de eventuais acordos. O ressarcimento compreenderá toda e qualquer parcela paga pela **Incorporadora**, inclusive juros, atualização monetária, custas e despesas processuais, honorários e outras cominações.
 - b. O ressarcimento da **Incorporadora** referido na alínea “a” supra deverá ser realizado num prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar do aviso que for enviado à **Laghetto**. Na hipótese de transcorrer o citado prazo sem o ressarcimento devido, o montante global será considerado dívida líquida, certa e exigível, mediante a comprovação das despesas, permitindo à **Incorporadora**, de pleno direito, a execução judicial do débito, sendo este devidamente atualizado monetariamente, na data do pagamento efetivo, mediante a observância aos critérios legais vigentes.
- (viii.) preservar o patrimônio da **Incorporadora** ou o Empreendimento ou do Condomínio e reparar, imediatamente, às suas expensas, todos os danos a que, voluntária ou involuntariamente, der causa;
- (ix.) observar rigorosamente todas as normas de segurança, medicina e higiene do trabalho, de prevenção contra incêndio, bem como todas as demais normas internas do Condomínio;
- (x.) manter a regularidade das licenças, autorizações, certidões e/ou outros instrumentos previstos na legislação, de sua responsabilidade, necessários à

operação hoteleira, inclusive quanto à configuração do Hotel como condo-hotel;

- (xi.) cumprir os termos dos Contratos de Locação celebrados;
- (xii.) em cumprimento ao inciso VII da Deliberação CVM 734/2015, durante a existência do empreendimento hoteleiro, elaborar e colocar à disposição do público, em página da rede mundial de computadores, no prazo de 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais, elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, auditadas por auditor independente registrado na CVM;
- (xiii.) em cumprimento ao inciso VII da Deliberação CVM 734/2015, durante a existência do empreendimento hoteleiro, elaborar e colocar à disposição do público, em página da rede mundial de computadores, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

CLÁUSULA SEXTA. DA CVM

As Partes estão cientes que deverão submeter a oferta de comercialização das Suítes à CVM – Comissão de Valores Mobiliários para fins de pedido de dispensa de registro de oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo, previamente à alienação das Suítes, razão pela qual elaborarão, em conjunto, toda a documentação necessária para tanto, nos termos das normas vigentes.

Parágrafo Primeiro. Somente após a dispensa pela CVM do registro da oferta que as Partes promoverão a alienação das Suítes, com o material previamente aprovado pela CVM para fins de lançamento, comercialização e divulgação do Hotel.

Parágrafo Segundo. A **Laghetto**, enquanto operadora hoteleira deverá cumprir com todas as normas emitidas pela CVM, dentre outras aplicáveis, enquanto perdurar a oferta pública das unidades do Hotel.

CLÁUSULA SÉTIMA. DO USO DA MARCA

A **Laghetto** é detentora dos direitos de uso da marca “Laghetto” e “Laghetto Allegro” (a “Marca”) e autoriza a **Incorporadora** a utilizá-la de forma não exclusiva no lançamento do **Empreendimento** e durante todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação.

Parágrafo Primeiro. Todo e qualquer material que contenha a Marca deverá ser previamente aprovado pela **Laghetto** antes de ser distribuído pela **Incorporadora**.

Parágrafo Segundo. Até a efetiva inauguração do Hotel, a Marca poderá ser substituída por outra da **Laghetto** desde que de padrão superior, e sempre de comum acordo. Nesta hipótese, todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados pelas partes, em igual proporção.

CLÁUSULA OITAVA. DA VIGÊNCIA

O presente instrumento vigorará até a data da abertura do Hotel, ou enquanto a **Incorporadora** detiver unidades no Setor Hotel, o que ocorrer por último.

CLÁUSULA NONA. DA RESCISÃO

Este instrumento restará rescindido, de pleno direito, caso não implantado, por quaisquer razões, o Empreendimento e/ou o Hotel.

Parágrafo Primeiro. Ainda, poderá ser rescindido, por quaisquer das Partes, nas seguintes situações:

- (i.) violação contratual não sanada no prazo de 30 (trinta) dias após recebimento de notificação enviada para tanto;
- (ii.) deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência de qualquer das Partes.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de violação contratual deste Acordo, a parte lesada deverá enviar à outra notificação por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a violação seja sanada dentro de 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento, sob pena de rescisão imediata deste instrumento.

Parágrafo Terceiro. A Parte que vier a solicitar a rescisão antecipada do presente instrumento, sem que a outra esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar à outra, em até 30 (tinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, a título de multa, a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem prejuízo das perdas e danos a serem apuradas.

Parágrafo Quarto. Caso haja a rescisão do presente instrumento, restarão automaticamente rescindidos os Contratos de Locação, devendo a parte infratora arcar com as penalidades incidentes, bem como indenização por perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA. CESSÃO

Ficam vedadas à **Laghetto** a cessão e transferência a terceiros dos direitos, ações e/ou obrigações que lhe decorrer do presente instrumento, salvo se contar com a anuência prévia e escrita da **Incorporadora**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. TOLERÂNCIA

Quaisquer tolerâncias ou concessões feitas pelas partes, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis pela outra parte e nem terão a virtude de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. VÍNCULO

Este Termo de Assunção não cria qualquer associação ou vínculos entre as partes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais perante seus empregados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as Partes e seus sucessores, sendo vedado o arrependimento, e admitida a rescisão apenas nos casos expressamente previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. FORO

As partes contratantes elegem o Foro Central da Comarca de Gramado/RS, para dirimir as eventuais controvérsias decorrentes deste contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim certos e ajustados, para que surta os seus jurídicos e legais efeitos, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo signatárias.

Gramado/RS, 30 de março de 2017.

TBP GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

HOTEL LAGHETTO GRAMADO LTDA – Filial 7

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF: