

**INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

LOCATÁRIA: SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.979.378/0001-59, com sede social na cidade de Americana, Estado de São Paulo, na Avenida Campos Sales, nº 420, bairro Jardim Girassol, CEP 13465-590, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

LOCADOR 1: CEDROS 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.104.874/0001-04, com sede social na cidade de Leme, Estado de São Paulo, na Avenida Campos Sales, nº 420, bairro Jardim Girassol, CEP 13465-590, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

LOCADOR 2: IMAR APARECIDA CIMARELLI LANDGRAF, brasileira, empresária, portadora do documento de identidade RG nº 6.375.607-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 002.236.878/71, residente à rua Dr. Querubino Soeiro, nº 477, Centro, Leme, São Paulo, casada sob o regime de comunhão universal de bens, com pacto antenupcial registrado sob o nº 3.049 no Livro 3 – Aux. Do Registro de Imóveis de Leme – SP, com OSCAR LANDGRAF JUNIOR, brasileiro empresário, portador do documento de identidade RG nº 4.735.268-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 715.359.428/00 (conjuntamente com o LOCADOR 1, designados por “LOCADORES”).

CONSIDERANDO que:

- I) O **LOCADOR 2** é proprietário e permutante do imóvel matriculado sob o nº 49.613 do Registro de Imóveis de Leme -SP, constituído pelos lotes 13; 14; 15; 16 e 17 da quadra V, todos na Vila Santucci, Alto da Vila João, situado no município de Leme, estado de São Paulo (“**IMÓVEL**”);
- II) No momento de assinatura do presente Instrumento de Locação Não Residencial e Outras Avenças (“**INSTRUMENTO**”), o **LOCADOR 1**, na qualidade de incorporadora e permutante do **IMÓVEL**, encontra-se desenvolvendo um empreendimento hoteleiro no conceito de condohotel no **IMÓVEL**, o qual será denominado **CEDROS CONDOHOTEL LEME**, e que será composto de 84 (oitenta e quatro) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns;



- III) Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóvel por Unidades Condominiais Hoteleiras de 28 de novembro de 2013 e seus Aditivos de 20 de agosto de 2014 e 19 de março de 2015, registrados no R.03 da matrícula do **IMÓVEL**, o **LOCADOR 2**, na qualidade de permutante, deverá receber 13 (treze) unidades autônomas do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**, quais sejam: 151, 153, 255, 256, 257, 359, 361, 454, 463, 556, 558, 560 e 562.
- IV) A **SAFE** firma o presente instrumento na qualidade de sócia ostensiva da **CEDROS CONDOHOTEL LEME – SCP (“SCP”)**, sociedade em conta de participação, em processo de inscrição no CNPJ/MF, cujo objeto é a exploração hoteleira do empreendimento **CEDROS CONDOHOTEL LEME**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E FINALIDADE

1.1. Objeto. Este **INSTRUMENTO** tem por objeto todas as unidades autônomas e também a correspondente área comum do **IMÓVEL**, objeto de incorporação imobiliária desenvolvida pelo **LOCADOR 1**, conforme R.04 da matrícula nº 49.613 do Registro de Imóveis de Leme -SP, incluindo todo seu mobiliário, decoração, acessórios, equipamentos e demais pertences que integram o empreendimento **CEDROS CONDOHOTEL LEME**, bem como suas instalações técnicas (conjuntos de bens e ativos necessários à operação do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**) e os respectivos materiais e equipamentos operacionais.

1.2. Finalidade. A principal finalidade da locação é o cumprimento, pela **LOCATÁRIA**, das obrigações previstas no Instrumento Particular de Constituição da SCP firmado entre as partes em 09 de novembro de 2015 para a exploração hoteleira do empreendimento **CEDROS CONDOHOTEL LEME** (o “**INSTRUMENTO DE SCP**”), ao qual este **INSTRUMENTO** de locação encontra-se indissociavelmente vinculado.

1.3. Locação. Por meio do presente **INSTRUMENTO**, os **LOCADORES** alugam à **LOCATÁRIA** o **IMÓVEL**, com a finalidade de nele promover a exploração hoteleira como meio de hospedagem, nos termos da Lei Geral de Turismo (Lei nº 11.177/2008) e em conformidade com o **INSTRUMENTO DE SCP** (a “**LOCAÇÃO**”), na modalidade de condohotel, em que todas as 84 (oitenta e quatro) unidades autônomas do **IMÓVEL**, e respectivas áreas comuns, são exploradas conjuntamente por uma única operadora hoteleira, qual seja, a **LOCATÁRIA (“CEDROS CONDOHOTEL LEME”)**.

1.3.1. Assim o **LOCADOR 2**, na qualidade de permutante, aluga à **LOCATÁRIA** as 13 (treze) futuras unidades autônomas do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**, quais sejam: 151, 153, 255, 256, 257, 359, 361, 454, 463, 556, 558, 560 e 562, e respectivas frações de terreno e de área comum;

- 1.3.2. O **LOCADOR 1**, na qualidade de permutante, aluga à **LOCATÁRIA** todas as 71 (setenta e uma) restantes futuras unidades autônomas e respectivas frações de terreno e de área comum do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**;
- 1.3.3. Os **LOCADORES** concordam em abster-se de realizar qualquer ato que conflite e/ou que perturbe a operação ordinária do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**, conforme a finalidade prevista neste **INSTRUMENTO**.
- 1.4. Utilização do Imóvel. A **LOCATÁRIA** não poderá utilizar o **IMÓVEL** para finalidade diversa da prevista neste **INSTRUMENTO**, nem qualificar como seu o **IMÓVEL**, nem alienar, hipotecar ou de qualquer forma turbar os direitos de posse e/ou propriedade que sobre ele detenham os **LOCADORES** e seus sucessores, entendido que serão nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que assim se qualifiquem, observada a possibilidade prevista na Cláusula 5.5 abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. Vigência. A presente **LOCAÇÃO** tem vigência imediata e vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos contados de sua assinatura, prorrogáveis, por mais 8 (oito) anos, na hipótese de existir a prorrogação do prazo de duração da **SCP**, sendo certo que, a qualquer tempo, a extinção da **SCP** implicará na automática e simultânea extinção deste **INSTRUMENTO**.

2.2.1. Fica ajustado que as atividades operacionais do **CEDROS CONDOHOTEL LEME** deverão ser iniciadas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de averbação do habite-se do **IMÓVEL**, cuja expedição, segundo cronograma apresentado pelo **LOCADOR 1**, está prevista para maio de 2017. Na hipótese de eventual extensão desse prazo, por qualquer motivo, a presente **LOCAÇÃO** terá seu prazo de vigência acrescido da mesma quantidade de dias correspondentes ao referido período de extensão.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL

3.1. Aluguel. Pela locação do **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** pagará aos **LOCADORES**, respeitada a titularidade de cada um deles sobre suas respectivas unidades autônomas e frações de terreno e de área comum, aluguel mensal no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por unidade autônoma do **IMÓVEL** (o "**ALUGUEL**").

3.1.1 O **ALUGUEL** será reajustado anual e automaticamente de acordo com a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), da Fundação Getúlio Vargas, tendo por mês base



para sua correção aquele em que ocorrer o primeiro pagamento de aluguel, observado o período de carência previsto na cláusula 3.4. Na hipótese da inaplicabilidade ou extinção do índice aqui pactuado, passarão a ser utilizados, a partir daquela data, pela ordem e sem solução de continuidade: (i) IPC da Fundação Getúlio Vargas; (ii) IPC da FIPE; ou (iii) IGP da Fundação Getúlio Vargas.

3.2. Despesas. Todas as despesas que recaem ou porventura venham a recair sobre o **IMÓVEL**, tais como taxas de condomínio ordinárias, contas de consumo de água e de eletricidade, impostos e taxas, seguros, ou quaisquer tributos ou despesas que venham a ser criados por Lei, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, na forma das cláusulas do **INSTRUMENTO DE SCP**.

3.3. Pagamento do Aluguel. O aluguel será pago até o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao mês de competência, unicamente por meio de transferência eletrônica a ser realizada pela **LOCATÁRIA** na mesma conta informada pelos **LOCADORES** para pagamento dos dividendos da **SCP**. Os futuros adquirentes das unidades autônomas do **IMÓVEL** e seus respectivos sucessores, que se sub-rogarão automaticamente na posição dos **LOCADORES** para todos os efeitos deste **INSTRUMENTO**, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo, deverão informar por escrito à **LOCATÁRIA** a respectiva conta bancária para o depósito eletrônico do valor mensal do aluguel, sob pena de não ser aplicada qualquer penalidade à **LOCATÁRIA**.

3.3.1. Desde que observadas as providências dispostas na Cláusula 3.3 acima, a **LOCATÁRIA** incorrerá em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, caso o pagamento do aluguel não seja efetuado no prazo ora convencionado.

3.3.2. Os **LOCADORES** concordam desde já que caso a **LOCATÁRIA** não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do **ALUGUEL**, tal pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da **LOCATÁRIA** desde que o pagamento total, acrescido da multa devida, ocorra em até 6 (seis) meses da data do vencimento original do **ALUGUEL**.

3.4. Período de Carência. O pagamento do aluguel relativo à presente **LOCAÇÃO** está condicionado à finalização da incorporação do **IMÓVEL** e à consequente entrega das unidades autônomas devidamente equipadas e aptas à exploração hoteleira, de modo que à **LOCATÁRIA** será concedido um período de carência para o pagamento do aluguel que se inicia na data da assinatura do presente instrumento e se encerra na data do início da fase operacional (abertura ao público) do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**.

3.5. Renúncia ao Direito de Revisão de Aluguéis. As **PARTES**, nos termos do art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 e levando em consideração que a construção das unidades autônomas no **IMÓVEL** pelo **LOCADOR 1** e a **LOCAÇÃO** das unidades autônomas no **IMÓVEL** à **LOCATÁRIA** foi realizada



exclusivamente para viabilizar a exploração hoteleira das mesmas, expressamente renunciaram ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência deste **INSTRUMENTO**.

CLÁUSULA QUARTA – A VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Vigência do Instrumento. O **INSTRUMENTO** permanecerá em vigor em todos os seus termos, mesmo na hipótese de alienação do **IMÓVEL** e/ou das respectivas unidades autônomas pelo **LOCADORES**, sub-rogando-se automaticamente os compromissários compradores ou adquirentes a qualquer título das unidades autônomas do **IMÓVEL**, e seus respectivos sucessores, em todos os direitos e obrigações previstos neste **INSTRUMENTO**, e obrigando-se a respeitar a integralidade de suas cláusulas, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo.

4.2 Registro do Instrumento. Sem prejuízo da previsão contida na Cláusula 4.1 supra, é facultado à **LOCATÁRIA** levar o presente **INSTRUMENTO** a registro, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Vistoria do Imóvel. A **LOCATÁRIA** deverá vistoriar o **IMÓVEL** no momento da entrega das chaves, e antes do início efetivo da operação do **CEDROS CONDOHOTEL LEME**, a fim de atestar suas condições de uso à finalidade prevista neste **INSTRUMENTO**, comprometendo-se a realizar sua manutenção e conservação, e a restituir o **IMÓVEL** ao **LOCADORES** quando extinta a **LOCAÇÃO** no mesmo estado de origem, ressalvado o desgaste natural do uso.

5.2. Alterações, reformas, acessões e benfeitorias. A **LOCATÁRIA** poderá executar alterações, reformas, acessões e benfeitorias no **IMÓVEL** para o melhor cumprimento das regras e objetivos do **INSTRUMENTO DE SCP**.

5.3. Cessionários deste instrumento. Os futuros adquirentes das unidades autônomas do **IMÓVEL** e seus respectivos sucessores, a qualquer título ("**CESSIONÁRIOS**"), sub-rogar-se-ão automaticamente na posição dos **LOCADORES** a partir da assinatura das respectivas promessas de venda e compra e/ou instrumentos de transferência das unidades autônomas do **IMÓVEL**, conforme o caso. Nos instrumentos de transferência das unidades autônomas do **IMÓVEL** constará cláusula expressa mencionando a sub-rogação automática, bem como 1 (uma) cópia do presente **INSTRUMENTO** anexa, de modo que as disposições aqui contidas passarão a integrá-los, como se neles estivessem inteiramente transcritas, independentemente ter sido efetivado o registro deste **INSTRUMENTO** perante o cartório de Registro de Imóveis.

5.3.1. A partir da sub-rogação automática em favor dos futuros adquirentes das unidades autônomas, prevista na cláusula 5.3, a representação do conjunto de **LOCADORES** perante a **LOCATÁRIA** será feita por meio do Conselho de Representantes previsto no **INSTRUMENTO DA SCP**.

5.4. Condição de cessão do Instrumento. Os **CESSIONÁRIOS** do presente **INSTRUMENTO**, sub-rogados nos direitos dos **LOCADORES** na forma prevista na Cláusula 5.3 supra, somente poderão ceder a terceiros os direitos e obrigações inerentes ao presente **INSTRUMENTO** na hipótese de alienação de sua unidade autônoma do **IMÓVEL** e cessão das cotas detidas no âmbito da **SCP**, ocasião em que deverão fazer constar dos respectivos instrumentos cláusula expressa mencionando a sub-rogação automática no presente **INSTRUMENTO**, na forma da cláusula 5.3 supra.

5.5. Cessão do instrumento pela Locatária. A **LOCATÁRIA** poderá ceder seus direitos inerentes ao presente **INSTRUMENTO**, sem necessidade de prévia anuência dos **LOCADORES**, a qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, detenha o controle, ou pela qual seja controlada ou que estejam sob o controle comum de um mesmo acionista/sócio, nos termos definidos na legislação vigente.

5.6. Operação Estruturada. Em razão da natureza da operação da qual o presente **INSTRUMENTO** faz parte, e uma vez que todas as unidades autônomas do **IMÓVEL** devem sempre ser exploradas conjuntamente por uma única operadora hoteleira, qual seja, a **LOCATÁRIA**, sob pena de desnaturação do **CEDROS CONDOHOTEL LEME** ("OPERAÇÃO ESTRUTURADA"), os **LOCADORES**, assim como seus sucessores e cessionários, deverão, durante todo o prazo vigência deste **INSTRUMENTO**, manter a **LOCAÇÃO** válida e eficaz.

5.6.1. Caso a **LOCAÇÃO** deixe de ser válida em razão de ação ou omissão dos **LOCADORES**, seus sucessores e/ou cessionários, estes deverão negociar de boa-fé com a **LOCATÁRIA** um arranjo contratual de forma a preservar a posse da **LOCATÁRIA** sobre **IMÓVEL** em condições econômico-financeira melhores para a **LOCATÁRIA** ou no mínimo equivalentes às condições da **LOCAÇÃO**, ficando desde já a **LOCATÁRIA** autorizada a permanecer na posse do **IMÓVEL** pelo tempo que for necessário, sem incorrer em qualquer custo.

5.6.2. Caso a negociação prevista na Cláusula 5.6.1. não tenha sucesso, os **LOCADORES**, seus sucessores e/ou cessionários, serão responsáveis pelo pagamento de todas as multas contratuais, assim como indenizações por perdas, danos e lucros cessantes, no âmbito da Operação Estruturada, que venham a ser devidas ou incorridas pelos **LOCADORES**.

5.7. Eleição de Foro. Fica eleito o foro da Comarca de Leme, no Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões inerentes ao presente **INSTRUMENTO**, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente INSTRUMENTO em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Leme, 10 de novembro de 2015.

LOCATÁRIA:

[Signature]
SAFE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

LOCADOR 1:

[Signature]
CEDROS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

LOCADOR 2:

[Signature]
IMAR APARECIDA CIMARELLI LANDGRAF

[Signature]
OSCAR LANDGRAF JUNIOR

TESTEMUNHAS:

[Signature]
Nome: WILSON RICARDO BASSI
CPF: 285.795.928-10

[Signature]
Nome: FABRÍCIO KANNA MONTEN
CPF: 158436008-90

Tabelião de Notas da Comarca de Leme/SP
Largo Dr. José Domingues dos Santos, 62
Tels: (19) 3571-2129, CEP 13610-137

Reconheço por SEMELH. VLR a(s) firma(s) de:
AA0078929
CAA00789293 - IMAR APARECIDA CIMARELLI...
LANDGRAF...
CAA00789293 - OSCAR LANDGRAF JUNIOR...
Dou fe, Leme, 02 de Setembro de 2016.
Em testemunho da verdade.

CLERY MARIA DA SILVA - ESCRIVENTE
0516327-1 - Matr. 1052 - Custas: R\$ 16,56
(VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE)



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
LEME-ESTADO DE SÃO PAULO
Reconheço a(s) firma(s) de Clery Maria da Silva
Wilson Ricardo Bassi e Fabriel Kanna Montem
Montem dou fe
LEME/SP, 01 SET 2016
Em testemunho da verdade.

Cristiano Poliana Bassi Bicudo - Escri. Aut
 Erica Ribeiro - Escri. Aut
 Roberto Maria Vignati - Of. Sub R\$ 33,16