

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS  
PACTOS DE UNIDADE AUTÔNOMA**

**EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II**

**“QUADRO RESUMO”**

<p><b><u>– I – VENDEDORA</u></b></p> <p>UPCON SPE 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399 – 2º andar – cjs. 21 B e 22B, Brooklin, na Capital do Estado de São Paulo, CEP nº 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.707.764/0001-14, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob o NIRE nº 3522729467-9, sendo neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) ao final assinado(s).</p>
<p><b><u>– II – ADQUIRENTE(S)</u></b></p>
<p><b><u>– III – NOME E ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO</u></b></p> <p>O “<b>CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II</b>”, em construção na Rua Pedro de Toledo, sem número, no Loteamento denominado “<b>JARDIM SÃO GERALDO</b>”, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Guarulhos, Estado de São Paulo.</p>
<p><b><u>– IV – TÍTULO AQUISITIVO DO TERRENO</u></b></p> <p>A <b>VENDEDORA</b> adquiriu o terreno onde será desenvolvido o EMPREENDIMENTO nos termos da Escritura de Compra e Venda lavrada em 10/02/2015, no livro 4.310, páginas 283/287 do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, registrada sob o R-02, em 25/02/2015 na matrícula nº 133.008 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.</p>
<p><b><u>– V – INSCRIÇÃO NO MUNICÍPIO</u></b></p> <p>Inscrição nº 082.70.15.0227.00.000.</p>
<p><b><u>– VI – PROJETO DE CONSTRUÇÃO</u></b></p> <p>Aprovado pela Municipalidade de Guarulhos, conforme Alvará de Construção expedido em 18/12/2014, sob nº A-819/2014, processo nº 23752/14.</p>
<p><b><u>– VII – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO</u></b></p> <p>A <b>VENDEDORA</b> promoveu o registro do memorial de incorporação sob o R-04 na matrícula nº 133.008 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.</p>
<p><b><u>– VIII – IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO</u></b></p>

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

A **UNIDADE AUTÔNOMA** Nº \_\_\_\_, cujas áreas e localização estão perfeitamente identificadas no item 3.2 e seus subitens das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, doravante referida simplesmente como “Unidade Autônoma”.

**- IX - PREÇO**

- a) **Preço da Unidade Autônoma:** R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);  
 b) **Preço da Fração Ideal do Terreno:** 30% (trinta por cento) do valor referido acima;  
 c) **Preço das Acessões:** 70% (setenta por cento) do valor referido acima.

**- X - FORMA DE PAGAMENTO**

O pagamento do preço da unidade autônoma ajustado no item IX deste Quadro Resumo será feito no prazo e forma constantes do quadro a seguir:

Item	Fixa/Reajustável	Nº Parcelas	Classificação do Pagamento	1º Vencido	Principal	Prestação
1	FIXA		SINAL	ATO	R\$	R\$ _____
2	FIXA		MENSAL	__/__/__	R\$	R\$ _____
3	FIXA		MENSAL	__/__/__	R\$	R\$ _____
4	REAJUSTÁVEL		ANUAL	__/__/__	R\$	R\$ _____
5	REAJUSTÁVEL		ÚNICA	__/__/__	R\$	R\$ _____
6	REAJUSTÁVEL		ÚNICA	__/__/__	R\$	R\$ _____
7	REAJUSTÁVEL		MENSAL	__/__/__	R\$	R\$ _____

a) A parcela do **item 1 do quadro acima (vide campo “Prestação”)**, com vencimento previsto para “ATO”, é paga nesta data, a título de **SINAL**, através do cheque nº \_\_\_\_\_, do Banco nº \_\_\_\_\_, Agência nº \_\_\_\_\_, cuja quitação dar-se-á com a sua efetiva compensação;

b) O **SALDO DO PREÇO**, consistente na soma do campo “principal” de todos os itens (excluído o item 1), será pago na forma prevista no quadro acima;

c) As parcelas do preço indicadas no quadro acima (vide campo “Principal”) estão sujeitas ao reajuste monetário, conforme mencionado no *Capítulo V – Do Reajuste Monetário* das Cláusulas Gerais deste Instrumento Particular de Compra e Venda e outros pactos, e, após a expedição do auto de conclusão da obra (“Habite-se”), as parcelas vincendas do saldo remanescente do preço de aquisição da Unidade Autônoma, estarão ainda sujeitas à incidência de juros de 12% ao ano pelo sistema Tabela Price, adiante pactuados, inclusive na hipótese de adiantamento, nos termos do disposto no item 7.3.1.1., das Cláusulas Gerais, preço esse que é dividido (fração ideal de terreno e acessões-benfeitorias), face ao que determina o artigo 41 da Lei 4.591/64, conforme mencionado no item IX deste Quadro Resumo.

**- XI - OPCÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO DE PARTE DO PREÇO**

As parcelas indicadas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no item X deste Quadro Resumo poderão ser pagas, à escolha do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**:

- a) À vista com recursos do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**; ou,

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

**b)** Por meio de financiamento bancário, através da celebração com Instituição Financeira de sua livre escolha, incluindo-se no financiamento, além das mencionadas parcelas, outros eventuais créditos integrantes do saldo devedor, porventura existentes;

**b.1)** Erige-se em condição do exercício pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** da opção de pagar as parcelas referidas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no *item X do Quadro Resumo*, através da modalidade de financiamento imobiliário previsto no *item XI do Quadro Resumo*, a manifestação por escrito através de carta protocolada à **VENDEDORA**, impreterivelmente, entre o 120º e o 90º dia anteriores ao vencimento da parcela que vencer primeiro, e, bem assim, a celebração pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** do financiamento bancário junto à Instituição Financeira;

**b.2)** Caso o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** opte(m) pelo pagamento das parcelas mencionadas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no *item X do Quadro Resumo*, através do financiamento bancário concedido por Instituição Financeira, a contratação do referido financiamento será feita nas condições estabelecidas pela Instituição Financeira escolhida pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**;

**b.3)** A contratação do financiamento imobiliário bancário pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** junto à Instituição Financeira é de inteira responsabilidade do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, sendo que é eximida da **VENDEDORA** qualquer responsabilidade neste sentido;

#### - XII – REAJUSTES MONETÁRIOS

Exceto para a(s) parcela(s) fixa(s) indicada(s) na tabela constante no item X deste Quadro Resumo, cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá o seu poder de compra reajustado monetariamente:

**a)** A partir do 1º dia do mês corrente da assinatura deste instrumento, mensalmente pelo INCC/DI (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - "Disponibilidade Interna"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. O valor de cada parcela será calculado pela variação ocorrida entre o índice de 02 (dois) meses anteriores à assinatura deste instrumento e o índice dos 02 (dois) meses que antecedem a data do efetivo pagamento; e,

**b)** Após a expedição do Habite-se, todas as parcelas remanescentes do saldo devedor relativamente à Unidade Autônoma com os valores até então reajustados pelo INCC/DI passarão a ser reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como base o do mês imediatamente anterior ao de expedição do Habite-se pelo órgão competente, observando-se o disposto no *subitem (c) do item X – FORMA DE PAGAMENTO deste Quadro Resumo*.

#### - XIII – ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

As despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, que forem estipuladas pela Assembleia, a partir da instalação do condomínio, serão de responsabilidade exclusiva do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, mesmo que ainda não tenha(m) recebido as chaves da Unidade Autônoma e ainda como promitente(s) comprador(a,as,es), uma vez que as chaves da Unidade Autônoma já terão sido colocadas à disposição do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, observadas as obrigações a serem cumpridas por este(a,as,s) para entrega das chaves. A partir da data da expedição do Habite-se, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** torna(m)-se responsável(is) pelo pagamento da quota parte do IPTU e, sendo o caso, FORO, incidente sobre a referida

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

unidade autônoma. Serão ainda, de responsabilidade do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** os pagamentos das ligações definitivas de força e luz, gás, telefone, e outros serviços necessários por parte dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

**- XIV - INADIMPLENTO - ENCARGOS**

Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos calculados sobre o valor do débito reajustado monetariamente, na forma prevista neste contrato.

CONSEQUÊNCIAS: inclusão do(a,as,s) nome(s) do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado, SERASA, SCPC; imediata incidência de reajuste monetário; constituição em mora do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**; e, rescisão do contrato ou vencimento antecipado da dívida.

**- XV - PROVIDÊNCIAS ALTERNATIVAS, A CRITÉRIO DA VENDEDORA, APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA**

A critério da **VENDEDORA**: (i) rescisão do presente contrato com devolução de parte do preço pago diretamente à **VENDEDORA**, na forma prevista no Capítulo VI das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos; (ii) execução do saldo devedor, vencido e vincendo; (iii) realização de leilão dos direitos decorrentes deste contrato, conforme dispõem os incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864 de 1965 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591 de 16.12.64, conforme previsto no item 6.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos.

**- XVI - PREVISÃO PARA EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO DA OBRA - HABITE-SE**

/

**- XVII - DA VISTORIA E POSSE DA UNIDADE AUTÔNOMA**

- A. A vistoria e entrega das chaves da unidade autônoma objeto do presente será procedida pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** que, para tanto, se fará(ão) representar pela **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.** (a "AHI") ou por pessoa física ou jurídica especializada por ela contratada, desde que esteja(m) em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64. Para os fins do ora disposto, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, neste ato, confere(m) especiais poderes à operadora hoteleira para que esta faça a vistoria e o recebimento das chaves ou contrate o mencionado perito e lhe confira os necessários poderes para que este vistorie e receba as chaves da unidade autônoma ora compromissada, observando-se, no mais, as disposições estabelecidas neste instrumento.
- B. Para fins de vistoria e recebimento das chaves da unidade ora compromissada, a AHI ou a pessoa física ou jurídica por ela contratada, em nome do(s, a,as,) **ADQUIRENTE(S)**, deverá assinar o(s) respectivo(s) termo(s) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação expedida pela **VENDEDORA** de que a unidade autônoma se encontra concluída, declarando-se ciente de que, no prazo máximo e improrrogável de 06 (seis) meses contados da data de expedição do "habite-se" da edificação hoteleira no qual se localiza a unidade objeto deste instrumento, a construtora fará os

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas unidades autônomas, quer nas partes comuns, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual de orientação que será entregue ao Subsíndico do Subcondomínio Hotel por ocasião da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de uso.

- C. Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64, fica desde logo ajustado que até que o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** esteja(m) apto(s) a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade, à **VENDEDORA** pertencerão com exclusividade, nos termos do art. 1.214 do Código Civil, não cabendo ao(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.
- D. A responsabilidade da **AHI** ou a pessoa física ou jurídica por ela contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;
- E. Só será vistoriada e recebida a unidade autônoma ora compromissada se ele(a,as,s), **ADQUIRENTE(S)**, estiver(m) adimplente(s) com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, conforme informação prestada por esta;
- F. Se o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** estiver(m) inadimplente com o pagamento das verbas pré-operacionais e de capital de giro a **AHI** poderá **não** implementar as atividades hoteleiras em sua unidade, que ficará bloqueada ao uso, sem que o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** tenha(m) direito ao recebimento de qualquer valor relativo à exploração hoteleira de referida unidade até que a inadimplência seja sanada, devendo, ainda, em tal período, arcar com o pagamento de todas as despesas incidentes sobre a unidade.

**O(a,as,s) ADQUIRENTE(S), complementarmente ao disposto neste item XVII do Quadro Resumo, deverá(ão) observar as condições estabelecidas no Capítulo XI do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos.**

#### - XVIII - DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

- A. **NÃO integram o preço da unidade autônoma os valores referentes aos gastos com a verba pré-operacional e de capital de giro necessários ao início das operações do Subcondomínio Hotel, nos termos estabelecidos nos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira, conforme abaixo mencionado.**
- B. Assim sendo, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** declara(m) ter conhecimento e aceita desde já que não estão incluídos no preço das unidades autônomas do **Subcondomínio Hotel** os gastos com a verba pré-operacional, tampouco o capital de giro, devendo os respectivos montantes ser integralmente suportados por todos os adquirentes das unidades autônomas hoteleiras, conforme previsto neste Contrato.
- C. **O(A,As,s) ADQUIRENTE(S), declara(m) ter conhecimento e aceitar que terá(ão) o dever de promover o pagamento das verbas pré-operacionais e de capital de giro antes da instalação do**

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

condomínio, nos termos previstos na cláusula 11.11 e seguintes do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos que faz parte integrante deste Quadro Resumo, no montante total estimado de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais), dos quais R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) se referem a despesas de capital de giro e R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) a verbas pré-operacionais. Este valor será pago em 10 (dez) prestações mensais, iguais e sucessivas de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cada uma, a primeira com vencimento previsto em \_\_\_\_ de \_\_\_\_, no mesmo dia do vencimento das parcelas do preço aqui ajustado e será corrigido monetariamente de acordo com os critérios e índices ajustados neste Contrato.

- D. O **Subcondomínio Hotel** será administrado pela **AHI** nos termos dos contratos firmados pela **VENDEDORA**, com o que desde já expressamente concorda(m) o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**.
- E. Para os fins de administração e operação do **Subcondomínio Hotel** pela **AHI**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **VENDEDORA** e que são de total conhecimento do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, de modo que este(a,as,s), neste ato, se obriga(m) a fazer com que sejam sempre mantidas as regras básicas a atender as necessidades operacionais do **Subcondomínio Hotel**, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção, no **Subcondomínio Hotel**, de restaurante para operação por terceiros ou, alternativamente, pela **AHI**, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade em conta de participação, a contratação de seguros para atender os padrões da **Marca "Comfort Hotel"** escolhida pela **AHI** para utilização nas operações do **Subcondomínio Hotel**, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil, a adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do **Subcondomínio Hotel**, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica, etc.
- F. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** autoriza(m) desde já a **VENDEDORA**, de forma irrevogável e irrevogável, a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados entre a **VENDEDORA** e a **AHI**, dos quais recebeu(ram) uma cópia.
- G. A forma de realização da vistoria da unidade autônoma objeto deste Contrato, bem como o processo de entrega de chaves estão previstos nas Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, com o que o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** declara estar de pleno acordo.
- H. Acompanham o presente Contrato, como seus anexos, os contratos celebrados com a **AHI**, em cujos termos, condições, direitos e deveres o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.
- I. Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do **Subcondomínio Hotel**, bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, que serão realizados em data próxima ao término das obras civis do **Subcondomínio Hotel**, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial de Decoração, em *folders*, materiais publicitários e em unidade decorada existente no *stand* de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no **Subcondomínio Hotel**.

---

VENDEDORA

---

ADQUIRENTE(S)

- J. Fica facultado à **VENDEDORA**, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública ou, ainda, da **AHI**.
- K. As partes concordam que a unidade objeto do presente instrumento será entregue conforme "Planta Tipo", Memorial Descritivo padrão (alínea "g" do artigo 32 da Lei 4.591/64) e Memorial de Decoração, ora rubricados pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, admitindo-se eventuais alterações estabelecidas neste instrumento.
- L. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** se compromete(m) a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço na unidade autônoma (mesmo que seja, por exemplo, apenas serviços de marcenaria ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida inicialmente pela **VENDEDORA** e, posteriormente, pela operadora hoteleira contratada para fazer a administração e/ou exploração de **todas** as unidades autônomas hoteleiras do **Subcondomínio Hotel**.
- M. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** tem ciência que a data de entrega das obras civis da unidade autônoma objeto deste Contrato (item XVII deste Quadro Resumo), **não** se confunde com a data de início das atividades hoteleiras do **Subcondomínio Hotel**, não cabendo qualquer reclamação perante a **VENDEDORA**, ou pagamento por parte desta, em caso de atraso no início de tais atividades.
- N. A **VENDEDORA** informou de modo claro ao(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento, especialmente, do **Subcondomínio Hotel**, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização.
- O. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, por sua vez, declara(m) em caráter irrevogável e irretratável que a **VENDEDORA** lhe(s) informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do **Subcondomínio Hotel**, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta e sua participação como sócio participante da Sociedade em Conta de Participação, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento como um **Subcondomínio Hotel** e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.
- P. Não obstante a automática e obrigatória adesão e sub-rogação aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste Contrato de aquisição da unidade autônoma hoteleira, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da **AHI**, cuja respectiva declaração de adesão se encontra abaixo transcrita:

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

- 1. recebi com antecedência uma cópia dos seguintes instrumentos jurídicos relacionados à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Subcondomínio Hotel**, integrante do **CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II**, por meio de mídia digital:*
- a) **Anexo X** ao Acordo Comercial (Minuta de Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial);*

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

- b) **Anexo A** ao Instrumento Particular de Contrato de Administração Condominial – Definições do Contrato;
- c) **Anexo B** ao Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial – Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;
- d) **Anexo IA** ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – Contrato de Locação;
- e) **Anexo IB** ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – Termo de Adesão;
- f) **Anexo IC** ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – Declaração Negativa de Débitos (para ser utilizada em caso de venda da unidade à terceiros);
- g) **Anexo ID** ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – Termo de Recebimento de Chaves
2. a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a “**AHI**”);
3. a locatária é a **AHI**, na qualidade de Sócia Ostensiva da Sociedade;
4. tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do referido instrumento;
5. adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
6. adiro ao Contrato de Locação, como **Locador**;
7. concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **AHI**, em conjunto com outras unidades autônomas, nos termos nele previstos;
8. autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **AHI** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (i) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (ii) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que me é exclusivo;
9. não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à **VENDEDORA**, bem assim de organização administrativa da **AHI**;
10. tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo o(s) meu(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativo à Sociedade e o Contrato de Locação;
11. minha(s) unidade(s) autônoma(s) integra(m) o empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II**, aprovado pela Prefeitura de Guarulhos, sendo que a(s) referida(s) unidade(s) faz(em) parte do Subcondomínio Hotel, este aprovado para a

---

VENDEDORA

---

ADQUIRENTE(S)



*categoria de uso Não-Residencial e Não-Incômodo;*

12. *o Empreendimento operacionalmente será subdividido internamente, sendo que as unidades hoteleiras estarão inseridas no Subcondomínio Hotel;*
13. *para os fins dos contratos celebrados com a AHI, o Subcondomínio Hotel também poderá ser denominado de Condo-Hotel ou Setor Condominial Hotéis;*
14. *a(s) unidade(s) autônoma(s) somente poderá(ão) ser(em) utilizada(s) para fins hoteleiros, por meio de uma operadora hoteleira, sendo proibido qualquer outro uso;*
15. *a **VENDEDORA** celebrou contratos com a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda** (a “AHI”), a qual empreenderá a administração condominial e do Pool de Locação do Setor Condominial Hotéis sob a marca “Comfort Hotel”.*
16. *para fins da exploração das unidades autônomas **como meio de hospedagem, as mesmas deverão estar montadas, equipadas e decoradas, e assim permanecer, de acordo com as orientações da AHI, em razão da marca escolhida para o desenvolvimento de suas atividades;***
17. *tenho conhecimento que a responsabilidade da Incorporadora está adstrita à atividade de incorporação e construção do empreendimento e entrega da(s) unidade(s) autônoma(s), ora adquirida(s);*
18. *em razão de sua atividade de incorporação e construção, a **VENDEDORA** não tem qualquer responsabilidade pelos resultados operacionais da exploração hoteleira empreendida pela **AHI**;*
19. *a sua imissão na posse ocorrerá nos termos previstos no contrato de aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s);*
20. *nos termos explicitados no contrato de aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s), **não integram o preço da unidade autônoma** os gastos com despesas pré-operacionais e de capital de giro, os quais deverão ser pagos na forma e prazo estabelecidos no contrato de aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s);*
21. *tenho capacidade legal para celebrar o contrato de aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) e aderir aos contratos celebrados pela **VENDEDORA**, de modo que estou apto a cumprir e fazer cumprir as obrigações e deveres decorrentes;*
22. *qualquer alteração de endereço deve ser comunicada à **VENDEDORA** e, após o início das atividades hoteleiras, à **AHI**;*
23. *a data de conclusão das obras civis do empreendimento **não se confunde** com a data de início das atividades hoteleiras;*
24. *não me acho sob premente necessidade, tampouco minha aquisição envolve negociação de obrigação que seja desproporcional, de modo que minha celebração é feita dentro dos princípios de probidade e*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

*boa-fé;*

25. o nome do empreendimento é **CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II** e que a marca “Comfort Hotel” é de uso da **AHI**, nos termos de contrato específico com ela firmado;

26. todo o instrumental jurídico que me foi entregue, nesta data, em formato digital, também me foi disponibilizado para consulta em cópias impressas.

Q. Em razão da adesão e sub-rogação de que tratam os itens anteriores, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S) DECLARA(M)** ter conhecimento e aceitar que:

1. o **Subcondomínio Hotel** será administrado pela **AHI** ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico (tanto no que diz respeito à administração condominial, quanto à administração e exploração do Pool, esta inicialmente feita por meio de Sociedade em Conta de Participação - SCP);
2. para os fins de administração do **Subcondomínio Hotel** pela **AHI**, na condição de adquirente de unidade autônoma, deve fazer com que sejam mantidas as regras básicas que atendam às necessidades operacionais de referida empresa, tais como, (i) instalação e manutenção do restaurante e demais áreas comuns necessárias à prestação de serviços hoteleiros; (ii) contratação de seguros patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil; (iii), adoção de adequado sistema de remuneração e incentivo de empregados, inclusive por meio da concessão de bônus e assistência médica; (iv) programa de marketing e vendas; dentre outras.
3. a **VENDEDORA**, se preciso for, fará as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **AHI**;
4. todas as unidades autônomas integrantes do **Subcondomínio Hotel** obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da **AHI**, nos termos estabelecidos nos contratos com ela firmados;
5. a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **AHI** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;
6. em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do **Subcondomínio Hotel**, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;
7. não integra o preço das unidades autônomas do **Subcondomínio Hotel**, os gastos com despesas pré-operacionais e de capital de giro, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes de unidades autônomas, incluindo ele(a,as,s), **ADQUIRENTE(S)**, conforme valores mencionados neste Contrato;
8. o período de administração condominial do **Subcondomínio Hotel** e da SCP pela **AHI** é de 09 (nove)

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

anos e 11 (onze) meses, podendo ser renovado nos termos estabelecidos contratualmente;

9. a remuneração da **AHI** se encontra estabelecida nos contratos acima indicados;
10. a data de início das atividades hoteleiras no **Subcondomínio Hotelnã** tem correspondência com a data de término de suas obras civis, bem assim com a sua montagem, equipagem e decoração;
11. o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá depois de verificadas as condições previstas no item **XVI.1.** do contrato da SCP.
12. em razão das atividades que serão desenvolvidas no **Subcondomínio Hotel**, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;
13. em razão das atividades que serão desenvolvidas no **Subcondomínio Hotel**, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;
14. as normas relativas à vistoria e recebimento de chaves estão disciplinadas no item XVII, deste Quadro Resumo.

**AS PARTES DECLARAM QUE EM CASO DE DÚVIDA NA INTERPRETAÇÃO DE QUALQUER CLÁUSULA OU CONDIÇÃO RELATIVA ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS, APLICAR-SE-ÃO AS REGRAS CONSTANTES DESTE ITEM.**

**- XIX - DO FORO**

As partes elegem o Foro da Comarca da situação da Unidade Autônoma, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste instrumento.

**- XX - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

- A.** *Como exceção ao previsto no Capítulo XII das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos que faz parte integrante deste Quadro Resumo, as obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente serão exigíveis entre as partes, após a efetiva compensação do cheque apresentado à **VENDEDORA** para o pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no item X acima (vide campo "Prestação").*

*Não sendo implementada a condição estabelecida acima, o presente compromisso restará resiliado, sem prejuízo ao disposto no item 6.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, mediante denúncia contratual unilateral por parte da **VENDEDORA** ao(à,às,s) **ADQUIRENTE(S)**, para todos os fins e efeitos de direito, concordando o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** com a imediata liberação da Unidade Autônoma aqui objetivada, para*

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

*a venda a terceiros, ficando a devolução do referido cheque sujeita ao disposto no item 12.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, que faz parte integrante deste Quadro Resumo.*

- B.** *O presente instrumento é constituído por este Quadro Resumo e pelo instrumento anexo denominado Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, e o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** declara(m) ter(em) recebido e lido todos os seus termos, tendo rubricado todas as suas folhas, manifestando expressa anuência quanto ao seu teor.*
- C.** *As áreas comuns do EMPREENDIMENTO serão entregues equipadas e decoradas, às custas da **VENDEDORA**, observando-se o disposto no material de vendas, sendo certo que os itens ali contidos são de caráter estritamente ilustrativo, podendo ser substituídos a exclusivo critério da **VENDEDORA** por similares, então disponíveis no mercado, quando da entrega do Condomínio.*

São Paulo, \_\_\_\_/\_\_\_\_/2015

---

**VENDEDORA**

---

**ADQUIRENTE(S)**

**TESTEMUNHAS:**

---

**VENDEDORA**

---

**ADQUIRENTE(S)**