

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

Página 1 de 8

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097519.2.0009387-79



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 27 de Maio de 1988

FLS.

1

MATRÍCULA

9.387

IMÓVEL: UM PRÉDIO DE ALVENARIA, central, com a área de trezentos e oitenta e dois metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados (382,69m²); UMA CABANA DE ALVENARIA, com cento e dezoito metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados (118,87m²) com duas (2) suítes; e, TRÊS CABANAS DE ALVENARIA, com cento e onze metros quadrados e cinquenta e sete décimos quadrados (111,57m²) e com duas (2) suítes cada uma; totalizando a área de oitocentos e trinta e seis metros quadrados e vinte e sete décimos quadrados (836,27m²), todos destinados à Hotelaria, situado na Estrada Municipal da Tapera; ainda sem numeração com suas dependências, instalações e demais benfeitorias e o respectivo terreno, com a área de dezesseis mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados (16.642,00m²), localizado no lugar denominado "Tapera", zona urbana desta cidade, medindo cento e sessenta e um metros e setenta centímetros (161,70m) de frente, ao norte, com a referida Estrada Municipal da Tapera; lado dos números ímpares; tendo nos fundos, cento e sessenta e um metros (161,00m), ao sul, onde entesta com imóvel de Reinaldo Manéa, anteriormente da sucessão de Elia Sperb; dividindo-se por um lado, na extensão de noventa e dois metros (92,00m) da frente aos fundos, a Leste, com imóvel da sucessão de Ary Tomazelli; e, pelo outro lado, na extensão de cento e quatro metros (104,00m) da frente aos fundos, a oeste, com imóvel de Celestrino Tomazelli; sem quarteirão delimitado, tudo de acordo com a planta elaborada e assinada pelo técnico em agrimensura, Sr. Orlando Koetz, CREA 51.385, ART número 116511.-

PROPRIETÁRIOS: ENNO WALACE HENRICH, industrial, CIC número 063.187.460-72, e sua esposa, dona HELMA LANGER HENRICH, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF dela 375.572.110-49.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 7835, R.1/7835, fls. 1, Lº 02.-

Esta matrícula foi efetuada pelo OFICIAL DESIGNADO Waldemar Zortéa, em 27 de Maio de 1988, e a original encontra-se arquivada neste Cartório.-

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: Lourival Luiz Raymundi .E: CZ\$ 127,20.- IR.DO.-

R.1-9.387, de 27 de Maio de 1988.

TÍTULO: Compra e Venda.-

TRANSMITENTES: ENNO WALACE HENRICH, e sua esposa, dona HELMA LANGER HENRICH, já qualificados na matrícula.-

ADQUIRENTE: OSMINDO ROQUE CALIARI, brasileiro, comerciante, sócio de empresa, casado com Lira Caliari, pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, CPF sob nº 169.131.590-72.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato local no livro nº 107, às fls. 010, sob nº 14.952, aos 28.04.1988.-

VALOR: CZ\$ 7.280.000,00.- AVALIAÇÃO FISCAL: CZ\$ 12.500.000,00.-

Este registro foi efetuado pelo OFICIAL DESIGNADO Waldemar Zortéa, em 27 de Maio de

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

CNM: 097519.2.0009387-79



Gramado, 27 de Maio de 1988

- FLS

- MATRÍCULA

1v

9.387 

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: *[assinatura]* .E: CZ\$ 38.136,00.-

Louival Luiz Raymundi

TÍTULO: Compra e Venda.-

ADQUIRENTE: DAVID ARENSON, brasileiro, desquitado, comerciante sócio de empresa, residente e domiciliado em Porto Alegre, Capital deste Estado, CIC nº 070.453.010/49.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato local, no livro nº 106-A, fls. 133, sob nº ordinal 067 e geral 15.254, aos 14 de setembro de 1988.-

VALOR: Cz\$ 6.500.000,00.- AVALIAÇÃO FISCAL: Cz\$ 13.100.000,00.-

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: *A. Cunha* .E: Cz\$ 40.726.50.-

Lourival Luiz Raymundi

IR.FB.-

CERTIFICO QUE, mediante a escritura lavrada pelo Tabelionato local, no livro nº 106-A, folhas 133, em 14 de setembro de 1988, sob nº ordinal 067 e geral 15.254, averbamos o seguinte: que a compra e venda objeto do registro 2/9.387, é somente a metade ideal ou seja 50% do imóvel objeto desta matrícula, o que por um lapso deixou de constar no referido registro.

Dou fé.-

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS:

Lourival Luiz Raymundi

TÍTULO: Compra e Venda.-

TRANSMITENTES: OSMINDO ROQUE CALIARI, comerciante sócio de empresa e sua esposa, dona LIRA CALIARI, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPFMEF sob números 169.131.590-72 e 400.003.110-49.-

ADQUIRENTE: DAVID ARENSON, brasileiro, desquitado, comerciante sócio de empresa, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Capital deste Estado, inscrito no CPF MF sob nº 070.453.010-49.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato local, no livro nº 109-A, às fls. 085, sob nº ordinal 043 e geral 15.692, aos 07.03.1989.-

VALOR: NCZ\$ 23.300,00.- AVALIAÇÃO FISCAL: NCZ\$ 80.000,00.-

IMÓVEL: A METADE IDEAL, OU SEJA CINQUENTA POR CENTO (50%) do imóvel que no seu todo se constitui de: UM PRÉDIO DE ALVENARIA central, com a área de 382,69m²; UMA CABANA DE ALVENARIA, com 118,87m², com duas suítes; e, TRÊS CABANAS DE ALVENARIA, com 111,57m² e com duas suítes cada uma, totalizando a área de 836,27m². todos

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 10 de Março de 1989

— F I S

MATRÍCULA

2

9.387 ✍️

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: *Barry* .E: NCZ\$ 249,25.-

Lourival Luiz Raymundi

TÍTULO: Doação.-

DONATÁRIOS: SIDNEI ARENSON, brasileiro, engenheiro mecânico, casado pelo regime da comunhão de bens com Elisabeth Larangeira Arenson, anteriormente a lei 6.515/77, inscrito no CPF sob número 232.774.598-53, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, neste Estado; HELENA MARIA ARENSON PANDIKOW, inscrita no CPF sob número 125.242.040-49, brasileira, médica, casada com Wolfgang Gotthelf Siegfried Pandikow, pelo regime da separação de bens, na vigência da lei 6.515/77, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, neste Estado; SHARON ALVES ARENSON, inscrita no CPF sob número 705.228.550-91, brasileira, estudante, solteira, menor púbere, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, neste Estado; e, CYBELE ALVES ARENSON, inscrita no CPF sob número 705.228.800-10, brasileira, estudante, solteira, menor púbere, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, neste Estado.-

VALOR: CR\$ 3.000.000,00.- AVALIAÇÃO FISCAL: CR\$ 4.765.000.000,00.-

OBSERVAÇÃO: O imóvel objeto desta matrícula está dispensado de colação, pois faz a doação a todos os seus filhos, em partes iguais não havendo portanto prejuízo a qualquer legítima.-

A OFICIAL AJUD. DO REG. DE IMÓVEIS:  E: CR\$ 14.929.672,93.-

Patrícia Raymundi

CERTIFICO QUE, mediante requerimento, datado de 1º de setembro de 1.999, ass. por Helena Maria Arenson Pandikow, acompanhado de cópia autenticada da certidão do Registro Civil, arquivados em Cartório; averbamos o seguinte: a alteração do estado civil da requerente de casada para "VIÚVA", em face do falecimento, ocorrido em 26 de maio de 1997, de seu marido Wolfgang Gotthelf Siegfried Pandikow, com que era casada pelo regime da separação total de bens. Dou fé.-

PROTOCOLO: Nº 27.628, do Livro nº 1-F, de 02/09/1999.-

O OFICIAL DO REG. DE IMÓVEIS: *Daniel* .E: R\$ 9.40.- LL.

Lourival Luiz Raymundi

R.7-9.387, de 28 de Setembro de 1999.

TÍTULO: Compra e Venda.-

CONTINUA NO VERSO

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

28 de Setembro de 1999

- FLS

2v

- MATRÍCULA

9.387

AV.8-9.387, de 13 de Abril de 2000.

CONTINUA NO VERSO

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

- FLS

- MATRÍCULA

3

9.387

A REGISTR. SUBST. DO REG. DE IMÓVEIS: E: R\$ 290,70.- LL.

Patrícia Raymundi Nygaard

A REGIST. DESIG. DO REG. DE IMÓVEIS: *41* .E R\$ 1.258,20. ILS.-

Patricia Raymundi Nygaard

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: av. jo . LCG

Patrícia da Rocha Gonçalves

RETIFICAÇÃO.-

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 11 de abril de 2022

- FLS

-MATRÍCULA

3v

9.387 *22*

Patrícia da Rocha Gonçalves

Patricia da Rocha Goncalves

Patricia da Rocha Gonçalves

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 05 de fevereiro de 2024

- FLS

△

- MATRÍCULA

9 387

Vilson Andrade Dutra

. LGC

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 05 de fevereiro de 2024

—FLS

4v

- MATRÍCULA

9.387

4

INTERVENIENTES GARANTIDORES/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: OSMINDO ROQUE CALIARI, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob número 169.131.590-72, residente e domiciliado na Avenida das Hortensias, nº 1560, Apartamento 101, Bairro Centro, nesta cidade; e CALIARI LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.776.931/0001-86, com sede na Avenida das Hortênsias, nº 1560, Sala 03, Bairro Centro, na cidade de Santa Maria do Herval/RS.-

FORMA DO TÍTULO: A mesma do R.14.-

VALOR DA DÍVIDA: R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), em conjunto com os imóveis matriculados sob nº 19.217 e 20.812, Lº 02-RG, deste Ofício.-

VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).-

PRAZO: Conforme consta na referida Escritura Pública.-

CONDICÕES: As constantes da referida Escritura Pública.-

GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a Devedora aliena ao Credor, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para efeitos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.-

PROTOCOLLO: 85482 de 30/01/2024.-

EMOLUMENTOS: R\$4.920,10. Selo: 0250.00.2400001.00888- R\$81.00.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *[assinatura]* LGC

Vilson Andrade Dutra

AV.16-9.387, de 13 de maio de 2026.

PENHORA.-

CERTIFICADO QUE, mediante Termo de Penhora, expedido pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, referente ao processo nº 5004584-17.2024.8.21.0101, datado de 09 de abril de 2026, pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissato, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, dos direitos e ações de Gerizim Participações Societárias Limitada, já qualificada no R.14, em que são **EXEQUENTES**: MARILU ANA BIELSKI KERN, inscrita no CPF sob nº 826.481.820-04; e LINEU RICARDO KERN, inscrito no CPF sob nº 313.056.798-49 **EXECUTADOS**: OSMINDO ROQUE CALIARI, inscrito no CPF sob nº 169.131.590-72; CALIARI LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 00.776.931/0001-86; e GERIZIM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LIMITADA, inscrita no CNPJ sob nº 24.940.620/0001-79, já qualificada no R.14; e, **DEPOSITÁRIO**: O EXECUTADO, no valor de R\$2.449.677,42. Dou fé.-

PROTOCOLO: 95424 de 10/04/2026.-

EMOLUMENTOS: Averbação com valor declarado: R\$2.741,50 (0250.00.2600001.07794 = R\$100,20) - Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0250.00.2600001.07794 = R\$2,20).-PEPO

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *Meio Arvore* . MAFF

Milena Alice Backes Lino

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Gramado-RS, 13 de maio de 2026

às 14:05:46.

Total: R\$97.08 - MAFF

Certidão Matrícula 9.387 - 8 páginas: R\$61,20 (0250.00.2600001.07877 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0250.00.2600001.07877 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0250.00.2600001.07877 = R\$2,20)

Maicon Andre de Freitas Foletto

Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

097519 53 2026 00023047 57

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

Página 1 de 5

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097519.2.0020812-45



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 07 de Janeiro de 2005

FLS

1

MATRÍCULA

20.812

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Lote "B", parte da Fração nº 02, com a área de 5.834,23m² (cinco mil, oitocentos e trinta e quatro metros e vinte e três décimos quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado "Tapera", zona de expansão urbana deste município de Gramado, medindo e confrontando: ao Norte, em três segmentos distintos que, partindo da direção leste-oeste e limitando com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, são: o primeiro, em linha reta, na extensão de 65,12m (sessenta e cinco metros e doze centímetros), o segundo, também em linha reta, com 22,00m (vinte e dois metros), o terceiro em linha curva, com 22,88m (vinte e dois metros e oitenta e oito centímetros), perfazendo um total de 110,00m (cento e dez metros); ao Sul, com parte da fração nº 01, em 107,16m (cento e sete metros e dezesseis centímetros); a Leste, com 65,00m (sessenta e cinco metros), com parte do imóvel de Enno Wallace Henrich; e, a Oeste, com 51,77m (cinquenta e um metros e setenta e sete centímetros) com o lote "A" deste desmembramento.-

PROPRIETÁRIOS: SELAMIRA TOMAZELI COSTA, do lar, inscrita no CPF sob nº 256.586.540-68, portadora da RG nº 1001956141-SSP/RS, e seu marido, ERON VALDACIR DOS REIS COSTA, comerciante, inscrito no CPF sob nº 213.755.000-82, portador da RG nº 1007196882-SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 19.218, R.1/19.218, fls. 01, do Livro 02-RG, Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado.-

A presente matrícula foi aberta mediante Instrumento Particular de Desmembramento, devidamente aprovado pela Prefeitura local, em 16/11/2004, Protocolo 298/04.-

PROTOCOLO: 35.485, do Livro Nº 1-G, de 08/12/2004.

DESMEMBRAMENTO.-

O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

.E: R\$ 8,00.- LL.

Cledemar Dornelles de Menezes

R.1-20.812, de 16 de Março de 2005.

TÍTULO: Compra e Venda.-

TRANSMITENTES: SELAMIRA TOMAZELI COSTA, e seu marido, ERON VALDACIR DOS REIS COSTA, já qualificados na matrícula.-

ADQUIRENTE: LINEU RICARDO KERN, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro mecânico, CPF 313.056.798-49, RG 117024065-SSP/SP, residente e domiciliado à Estrada da Tapera, nº 1.511, em Linha Tapera, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato local, no Livro nº 199, às fls. 145, sob nº 26.339/077, aos 24 de fevereiro de 2005.-

VALOR: R\$ 51.500,00.-

PROTOCOLO: Nº 35.855, Lº 1-G, de 01/03/2005.

O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

.E: R\$ 218,40.- SL

Cledemar Dornelles de Menezes

AV.2-20.812, de 11 de abril de 2022.

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: A alteração do estado

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página - - - - -

Gramado, 11 de abril de 2022

- FLS

1v

- MATRÍCULA

20.812

३२

Patrícia da Rocha Gonçalves

Patrícia da Rocha Gonçalves

Patrícia da Rocha Gonçalves

PROTOCOLLO: 76744 de 31/03/2022.-

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 11 de abril de 2022

2

20.812 22

Patrícia da Rocha Gonçalves

Patricia da Rocha Gonçalves

Vilson Andrade Dutra

VALOR: 4.000.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$4.000.000,00.-

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 05 de fevereiro de 2024

— FLS

 $2v$

- MATRÍCULA

20.812

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLLO: 85482 de 30/01/2024.-

EMOLUMENTOS: R\$4.920,10. Selo: 0250.00.2400001.00893 - R\$81,00.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ LGC

Vilson Andrade Dutra

R.9-20.812, de 05 de fevereiro de 2024.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.-

DEVEDORA: GERIZIM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LIMITADA, já qualificada no R.8.-

CREADOR: LINEU RICARDO KERN, casado com MARILU ANA BIELSKI KERN, já qualificados no R.8.-

INTERVENIENTES GARANTIDORES/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: OSMINDO ROQUE CALIARI, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob número 169.131.590-72, residente e domiciliado na Avenida das Hortensias, nº 1560, Apartamento 101, Bairro Centro, nesta cidade; e CALIARI LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.776.931/0001-86, com sede na Avenida das Hortênsias, nº 1560, Sala 03, Bairro Centro, na cidade de Santa Maria do Herval/RS.-

CONTINUA NO VERSO

Gramado, 05 de fevereiro de 2024

ELIS

3

- MATRÍCULA

20.812

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____, LGC

Vilson Andrade Dutra

A REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: *Luís de Almeida* . MAFF

Milena Alice Backes Lino

CONTINUA NO VERSO

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0250.00.2600001.07870 = R\$2,20)

Escrevente Autorizado



097519 53 2026 00023040 80



Valide aqui
este documento

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO

Clarice Toledo De Campos Galvão - Titular Designada

Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

Página 1 de 4

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097519.2.0019217-77



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 23 de Janeiro de 2004

FLS

1

MATRÍCULA

19.217

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Fração 1, com 7.136,00m² (sete mil, cento e trinta e seis metros quadrados), sem benfeitorias, situada no lugar denominado Tapera, zona de expansão urbana deste Município de Gramado, RS, medindo e confrontando: ao norte, na extensão de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros), com a Fração 2; ao sul, por 166,92m (cento e sessenta e seis metros e noventa e dois centímetros), com propriedade de Teodoro Cavallin; a oeste, com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, em 47,00m (quarenta e sete metros); e a leste, por 39,00m (trinta e nove metros), com imóvel de Enno Wallace Henrich.-

PROPRIETÁRIOS: SELVINO TOMAZELI, comerciante sócio de empresa, inscrito no CPF sob nº 184.032.630-15, portador da RG nº 2012101388-SSP/RS, e sua esposa, MARIA ERONI ALVES TOMAZELI, programadora de serviços técnicos, inscrita no CPF sob nº 214.657.700-20, portadora da RG nº 8007547774-SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS; e, SELAMIRA TOMAZELI COSTA, do lar, inscrita no CPF sob nº 256.586.540-68, portadora da RG nº 1001956141-SSP/RS, e seu marido, ERON VALDACIR DOS REIS COSTA, comerciante, inscrito CPF sob nº 213.755.000-82, portador da RG nº 1007196882-SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade Porto Alegre/RS.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 19.216, fls. 01, do Livro 02-RG, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado.-

PROTOCOLO: Nº 33.981, do Livro nº 1-G, de 23/12/2003.-

O REGIST. SUBST. DO REG. DE IMÓVEIS: _____ .E R\$ 7,50.- LL.

Vilson Andrade Dutra

R.1-19.217, de 23 de Janeiro de 2004.

TÍTULO: Divisão e Extinção de Condomínio.-

TRANSMITENTES: SELAMIRA TOMAZELI COSTA, e seu marido, ERON VALDACIR DOS REIS COSTA, já qualificados na matrícula.-

ADQUIRENTES: SELVINO TOMAZELI, e sua mulher, MARIA ERONI ALVES TOMAZELI, já qualificados na matrícula.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato da Comarca de Canela, no Livro nº 184, às fls. 024, sob nº 17.195, aos 13 de dezembro de 2.003.-

VALOR: R\$ 23.432,07.-

OBSERVAÇÃO: Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Tributos Municipais, declaram os outorgados responder, nos termos da lei, pelo pagamento de débitos fiscais relativos ao imóvel. A presente transação, encontra-se ao abrigo da Não Incidência, consoante art. 7º, VII, da Lei Municipal nº 912/89.-

PROTOCOLO: Nº 33.981, do Livro nº 1-G, de 23/12/2003.-

O REGIST. SUBST. DO REG. DE IMÓVEIS: _____ .E R\$ 29,80.- LL.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R29X-U7LXA-DL8A4-YPJRF>

D.E. J0341421 - 071

Continua na Próxima Página - - - - -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0019217-77



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 23 de Janeiro de 2004

FLS. 1v MATRÍCULA 19.217

Vilson Andrade Dutra

R.2-19.217, de 16 de Março de 2005.

TÍTULO: Compra e Venda.-

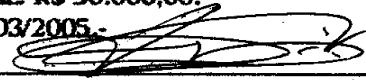
TRANSMITENTES: SELVINO TOMAZELI, e sua esposa, MARIA ERONI ALVES TOMAZELI, já qualificados na matrícula.-

ADQUIRENTE: LINEU RICARDO KERN, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro mecânico, CPF 313.056.798-49, RG 117024065-SSP/SP, residente e domiciliado à Estrada da Tapera, nº 1.511, em Linha Tapera, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada no Tabelionato local, no Livro nº 198, às fls. 133v, sob nº 26.231-066, aos 10 de janeiro de 2005.-

VALOR: R\$ 50.000,00. **AValiação Fiscal:** R\$ 90.000,00.-

PROTOCOLO: Nº 35.856, Lº 1-G, de 01/03/2005.-

O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS:  E R\$ 333,90.- SL

Cledemar Dornelles de Menezes

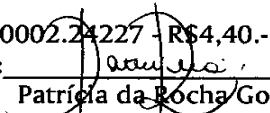
AV.3-19.217, de 11 de abril de 2022.

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: A alteração do estado civil do proprietário Lineu Ricardo Kern de separado judicialmente, para DIVORCIADO; e mais a alteração do estado civil do mesmo de divorciado, para CASADO, em virtude de ter contraído matrimônio com Marilu Ana Bielski, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em virtude do qual ela passou a usar o nome de casada, ou seja, MARILU ANA BIELSKI KERN, sendo ela é inscrita no CPF sob número 826.481.820-047, tudo conforme requerimento e documentos arquivados neste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLO: 76744 de 31/03/2022.-

EMOLUMENTOS: R\$44,40. Selo: 0250.00.2100002.24227 - R\$4,40.-

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:  LCG

Patrícia da Rocha Gonçalves

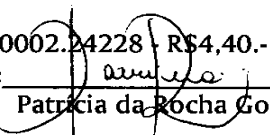
AV.4-19.217, de 11 de abril de 2022.

RETIFICAÇÃO.-

CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: Que o número de RG do proprietário Lineu Ricardo Kern é 8103712314-SJS/RS, tudo conforme requerimento e documentos arquivados neste Ofício. Dou fé.-

PROTOCOLO: 76744 de 31/03/2022.-

EMOLUMENTOS: R\$44,40. Selo: 0250.00.2100002.24228 - R\$4,40.-

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS:  LCG

Patrícia da Rocha Gonçalves

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página



Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0019217-77



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 04 de outubro de 2022

FLS

2

MATRÍCULA

19.217 22

AV.5-19.217, de 04 de outubro de 2022.

Promove-se a presente averbação, para fazer constar que MARILU ANA BIELSKI KERN, é inscrita no CPF sob número 826.481.820-04, e não como constou na AV.3. A presente averbação foi efetuada de ofício, ao amparo do art. 213, I da Lei 6.015/73. Dou fé.-

PROTOCOLO: 79035 de 04/10/2022.-

EMOLUMENTOS: NIHIL. Selo: 0250.00.2200001.19390 - NIHIL.-

A OFICIAL DESIG. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Patricia da Rocha Gonçalves LCG

R.6-19.217, de 05 de fevereiro de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda.-

TRANSMITENTE: LINEU RICARDO KERN, brasileiro, engenheiro mecânico, inscrito no CPF sob número 313.056.798-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARILU ANA BIELSKI KERN, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob número 826.481.820-04, residentes e domiciliados na Estrada da Tapera, nº 1661, Bairro Casagrande, nesta cidade.-

ADQUIRENTE: GERIZIM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LIMITADA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.940.620/0001-79, com sede na Rua Emilio Leobet, nº 1559, Sala 34, Letra E, Bairro Avenida Central, nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis Urbanos, a Prazo, com pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, em Garantia e Outras Avenças, lavrada no Tabelionato e Ofício de Registros Públicos de Santa Maria do Herval/RS, Comarca de Dois Irmãos/RS, no Livro nº 017 Transmissões Digitais, às fls. 110, sob ato nº 1.522, aos 08 de dezembro de 2023.-

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$3.000.000,00. **AValiação Fiscal:** R\$3.000.000,00.-

OBSERVAÇÕES: O valor total da compra e venda é de R\$17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), em conjunto com os imóveis matriculados sob nº 9.387 e 20.812, Lº 02-RG, deste Ofício, do qual o vendedor, recebeu anteriormente a este ato o valor de R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), do que dá plena quitação. O saldo no valor de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), a ser pago, conforme dívida e alienação fucuciária abaixo descrita, que o outorgante achou exata, conforme avençado entre as Partes. Sendo que, paga a totalidade do preço de aquisição ficará conferida em favor da Devedora Fiduciante, ampla, geral e irrevogável quitação com relação a dívida assumida na referida Escritura Pública. DA DÍVIDA: O valor da dívida é de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: o valor de R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), a ser pago em mediante 8 (oito) parcelas trimestrais e consecutivas no valor de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) cada, nas seguintes datas: 1ª com vencimento em 10/02/2024; 2ª com vencimento em 10/05/2024; 3ª com vencimento em 10/08/2024; 4ª com vencimento em 10/11/2024; 5ª com vencimento em

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R29X-U7LXA-DL8A4-YPJRF>



Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior

CNM: 097519.2.0019217-77



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 05 de fevereiro de 2024

FLS
2v

MATRÍCULA
19.217

10/02/2025; 6ª com vencimento em 10/05/2025; 7ª com vencimento em 10/08/2025; e 8ª com vencimento em 10/11/2025. O valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos em 10/05/2024; O valor de R\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), a serem pagos em 10/11/2024; O valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos em 10/05/2025; E, o valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos em 10/11/2025, as parcelas convecionadas serão pagas mediante transferência bancárias para a conta junto ao banco Cooperativa Sicredi S.A., agência 0101, conta corrente nº 638171, de titularidade conjunta do vendedor e sua esposa, devidamente corrigidas desde o dia 10/11/2023 até o respectivo vencimento. As demais constam na referida Escritura Pública.

Emitida a D.O.I.-

PROTOCOLO: 85482 de 30/01/2024.-

EMOLUMENTOS: R\$4.920,10. Selo: 0250.00.2400001.00890 - R\$81,00.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ LGC

Vilson Andrade Dutra

R.7-19.217, de 05 de fevereiro de 2024.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.-

DEVEDORA: GERIZIM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LIMITADA, já qualificada no R.6.-

CREDOR: LINEU RICARDO KERN, casado com MARILU ANA BIELSKI KERN, já qualificados no R.6.-

INTERVENIENTES GARANTIDORES/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: OSMINDO ROQUE CALIARI, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob número 169.131.590-72, residente e domiciliado na Avenida das Hortensias, nº 1560, Apartamento 101, Bairro Centro, nesta cidade; e CALIARI LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.776.931/0001-86, com sede na Avenida das Hortensias, nº 1560, Sala 03, Bairro Centro, na cidade de Santa Maria do Herval/RS.-

FORMA DO TÍTULO: A mesma do R.6.-

VALOR DA DÍVIDA: R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), em conjunto com os imóveis matriculados sob nº 9.387 e 20.812, Lº 02-RG, deste Ofício.-

VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).-

PRAZO: Conforme consta na referida Escritura Pública.-

CONDIÇÕES: As constantes da referida Escritura Pública.-

GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a Devedora aliena ao Credor, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para efeitos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.-

PROTOCOLO: 85482 de 30/01/2024.-

EMOLUMENTOS: R\$4.920,10. Selo: 0250.00.2400001.00891 - R\$81,00.-

O REG. SUBST. DO REGISTRO DE IMÓVEIS: _____ LGC

Vilson Andrade Dutra

CONTINUA NO VERSO

ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Gramado-RS, 06 de fevereiro de 2026

15:24:37.

Total: R\$83,07 -

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 19.217: R\$47,60 (0250.00.2500003.41403 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0250.00.2500003.41403 = R\$4,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0250.00.2500003.41403 = R\$2,20)

Clarice Toledo de Campos Galvão

OFICIAL DESIGNADA



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097519 53 2026 00006562 81

Parecer de Mercado:

Imóvel:

Empreendimento hoteleiro denominado Hotel Bangalôs da Serra, composto por 48 unidades no conceito de bangalôs, implantado em ampla área verde e destinado à atividade de hospedagem.

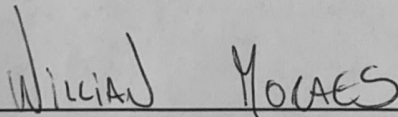
Localizado na Rua Mozé Scur, nº 1511, Bairro Casagrande, Gramado/RS, aproximadamente 3 km do centro turístico, edificado sobre a matrícula nº 9.387 e lindeiro às matrículas nº 19.217 e nº 20.812, formando um conjunto imobiliário com área territorial total de 29.612,23 m², devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS.

Parecer de mercado:

Levando em consideração a localização em região tranquila e valorizada, a proposta diferenciada de hotel de natureza, a estrutura consolidada e em pleno funcionamento, bem como a ampla área territorial com potencial construtivo e possibilidade de expansão, foi realizada pesquisa de mercado com base em ativos similares e valores praticados no segmento hoteleiro de Gramado.

Foram considerados ainda fatores relevantes de valorização, como o recente asfaltamento da Rua Mozé Scur, a proximidade com o centro turístico e a futura implantação do Aquarium Gramado, que tende a incrementar o fluxo turístico e impactar positivamente a demanda por hospedagem na região.

Com base na análise realizada, a soma das matrículas que compõem o conjunto imobiliário perfaz o valor total de R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais) para fins de comercialização.



Willian Roger Agertt Moraes
Corretor de Imóveis. Creci 59.763

Gramado 03 de Março de 2026

pensou
IMÓVEIS

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTO HOTEL BANGALÔS – GRAMADO/RS:

À

Gerizim Participações Societárias S.A.

CNPJ nº 24.940.620/0001-79

A presente avaliação tem como objetivo avaliar os imóveis abaixo descritos que formam o empreendimento “Hotel Bangalôs da Serra”, pelo valor de mercado, conforme ditames da Lei 6.530/78.

Prezado Solicitante:

Apresentamos a corrente avaliação quanto ao valor de comercialização do imóvel, conforme solicitação prévia, situado no bairro Tapera, descrito da seguinte forma:

HOTEL BANGALÔS DA SERRA – GRAMADO/RS:

O Hotel Bangalôs da Serra é um empreendimento de hospedagem em Gramado que se diferencia por um conceito de “hotel de natureza”, priorizando tranquilidade, bem-estar e contato com áreas verdes, com proposta especialmente atrativa para famílias, casais e hóspedes que buscam descanso em ambiente arborizado. Implantado em ampla área verde, o hotel oferece experiência diferenciada, associada à privacidade e à integração com a paisagem característica da Serra Gaúcha.

O hotel está localizado na Rua Mozé Scur, 1511 – Bairro Casagrande – Gramado/RS, em região mais calma e verde, mantendo acesso viável ao centro turístico (aproximadamente 03 km do centro). Essa posição é relevante do ponto de vista de valor, pois combina privacidade e silêncio com proximidade dos principais pontos de interesse de Gramado. Ressalta-se, como fator recente de valorização, o asfaltamento da Rua Mozé Scur, melhoria de infraestrutura urbana que qualifica o acesso ao empreendimento, eleva o padrão do entorno e impacta positivamente na valorização imobiliária da região.

Adicionalmente, foi aprovado junto à FEPAM o projeto do Aquarium Gramado, empreendimento turístico a ser implantado nas proximidades. A futura instalação desse equipamento de lazer representa vetor relevante de incremento do fluxo turístico local, com potencial de aumento da demanda por hospedagem na região, refletindo positivamente na taxa de ocupação, diária média e, consequentemente, no valor econômico do hotel.

O empreendimento é estruturado com 48 unidades e adota um conceito de hospedagem associado a bangalôs, com categorias variadas, característica que agrega diferencial competitivo ao proporcionar maior privacidade, conforto e experiência personalizada aos hóspedes.

O empreendimento se comunica como pet friendly, o que é um diferencial comercial relevante em destinos de lazer: amplia mercado potencial e permite prática de tarifas e ocupação mais favoráveis em períodos de alta demanda, além de fortalecer o

posicionamento de experiência acolhedora e alinhada às tendências contemporâneas do setor turístico.

Trata-se de um imóvel único, tanto pela dimensão do conjunto imobiliário quanto pela estrutura já implantada e em pleno funcionamento.

O empreendimento está edificado sobre a matrícula nº 9.387, sendo lindeiro, ainda, às matrículas nº 19.217 e nº 20.812, que complementam o conjunto imobiliário e ampliam a área territorial vinculada ao complexo. Tal composição registral evidencia unidade econômica e funcional do imóvel, reforçando seu porte, potencial construtivo e capacidade de expansão futura, elementos que impactam diretamente na avaliação patrimonial.

DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS MATRICULAS INTEGRANTES DO IMÓVEIS TOTAL

Acerca da descrição das matrículas integrantes dos imóveis, ressalta-se que a será transcrito o texto original da matrícula e o texto constante na Escritura de Compra e Venda realizada em 08/12/2023.

Matrícula nº 9.387

TEXTO ORIGINAL

UM PRÉDIO DE ALVENARIA, ventral, com a área de trezentos e oitenta e dois metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados (382,69m²); UMA CABANA DE ALVENARIA, com cento e dezoito metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados (118,87m²) com duas (2) suítes; e, TRÊS CABANAS DE ALVENARIA, com cento e onze metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados (111,57m²) e com duas (2) suítes cada uma; totalizando a área de oitocentos e trinta e seis metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados (836,27m²), todos destinados à Hotelaria, situado na Estrada Municipal da Tapera; ainda sem numeração com suas dependências, instalações e demais benfeitorias e o respectivo terreno, com a área de dezesseis mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados (16.642,00m²), localizado no lugar denominado "Tapera", zona urbana desta cidade, medindo cento e sessenta e um metros (161,00m), ao sul, onde entesta com imóvel de Reinando Manéa, anteriormente da sucessão de Elia Sperb; dividindo-se por um lado, na extensão de Ary Tomazelli; e, pelo outro lado, na extensão de cento e quatro metros (104,00m) da frente aos fundos, a oeste, com imóvel de Celestrino Tomazelli; sem quarteirão delimitado, tudo de acordo com a planta elaborada e assinada pelo técnico em agrimensura, Sr. Orlando Koetz, CREA 51385, ART número 116511.

TEXTO ESCRITURA PÚBLICA

Um prédio comercial em alvenaria, com a área de 2.788,95m² (dois mil, setecentos e oitenta e oito metros e noventa e cinco decímetros quadrados), destinado à hotelaria, situado na Estrada da Tapera, 1511, na cidade de Gramado/RS, todos com suas dependências, instalações e demais benfeitorias e o respectivo terreno, com a área de dezesseis mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados (16.642,00m²), localizado no lugar denominado Tapera, zona urbana da cidade de Gramado/RS, medindo cento e sessenta e um metros e setenta centímetros (161,70m) de frente, ao norte, com a referida Estrada

Municipal da Tapera; lado dos números ímpares; tendo nos fundos, cento e sessenta e um metros (161,00m), ao sul, onde entesta com imóvel de Reinaldo Manéa, anteriormente da sucessão de Elia Sperb; dividindo-se por um lado, na extensão de noventa e dois metros (92,00m) da frente aos fundos, a Leste, com imóvel da sucessão de Ary Tomazelli, e, pelo outro lado, na extensão de cento e quatro metros (104,00m) da frente aos fundos, a oeste, com imóvel de Celestrino Tomazelli; sem quarteirão delimitado, tudo de acordo com a planta elaborada e assinada pelo técnico em agrimensura, Sr. Orlando Koetz, CREA 51.385, ART número 116511.

Diante das características construtivas, da expressiva área territorial, da destinação comercial hoteleira, da localização em zona urbana consolidada e de reconhecida valorização imobiliária no município de Gramado/RS, bem como considerando o padrão construtivo, potencial econômico de exploração e condições mercadológicas vigentes, atribui-se ao referido imóvel o valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), para fins de avaliação patrimonial.

Matrícula nº 20.812

TEXTO ORIGINAL

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Lote "B", parte da Fração nº 02, com a área de 5.834,23m² (cinco mil, oitocentos e trinta e quatro metros e vinte e três decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado "Tapera", zona de expansão urbana deste município de Gramado, medindo e confrontando: ao Norte, em três segmentos distintos que, partindo da direção leste-oeste e limitando com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, são: o primeiro, em linha reta, na extensão de 65,12m (sessenta e cinco metros e doze centímetros), o segundo, também em linha reta, com 22,00m (vinte e dois metros), o terceiro em linha crua, com 22,88m (vinte e dois metros e oitenta e oito centímetros) perfazendo um total de 110,00m (cento e dez metros); ao Sul, com parte da fração nº 01, em 107,16m (cento e sete metros e dezesseis centímetros); a Leste, com 65,00m (sessenta e cinco metros), com parte do imóvel de Enno Wallace Henrich; e, a Oeste, com 51,77m (cinquenta e um metros e setenta e sete centímetros) com o lote "A" deste desmembramento.

TEXTO ESCRITURA PÚBLICA

A EDIFICAÇÃO de um prédio residencial unifamiliar em alvenaria, com a área de 345,73m² (trezentos e quarenta e cinco metros e setenta e três decímetros quadrados), situado na Estrada Mozé Scur, nº 1661, com suas dependência, benfeitorias e instalações e a respectiva FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Lote "B", parte da Fração nº 02, com a área de 5.834.23m² (cinco mil, oitocentos e trinta e quatro metros e vinte e três decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado "Tapera", zona urbana do município de Gramado, medindo e confrontando: ao Norte, em três segmentos distintos que, partindo da direção leste-oeste e limitando com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, são: o primeiro, em linha reta, na extensão de 65,12m (sessenta e cinco metros e doze centímetros), o segundo, também em linha reta, com 22,00m (vinte e dois metros), o terceiro em linha curva, com 22,88m (vinte e dois metros e oitenta e oito centímetros), perfazendo um total de 110,00m (cento e dez metros); ao Sul,

com parte da fração nº 01, em 107,16m (cento e sete metros e dezesseis centímetros); a Leste, com 65,00m (sessenta e cinco metros), com parte do imóvel de Enno Wallace Henrich; e, a Deste, com 51,77m (cinquenta e um metros e setenta e sete centímetros) com o lote "A" deste desmembramento.

Diante das características construtivas, da expressiva área territorial, da destinação comercial hoteleira, da localização em zona urbana consolidada e de reconhecida valorização imobiliária no município de Gramado/RS, bem como considerando o padrão construtivo, potencial econômico de exploração e condições mercadológicas vigentes, atribui-se ao referido imóvel o valor de R\$ 4.850.000,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), para fins de avaliação patrimonial.

Matrícula nº 19.217

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Fração 1, com 7.136,00m² (sete mil, cento e trinta e seis metros quadrados), sem benfeitorias, situada no lugar denominado Tapera, zona de expansão urbana deste Município de Gramado, RS, medindo e confrontando: ao norte, na extensão de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros), com a Fração 2; ao sul, por 166,92m (cento e sessenta e seis metros e noventa e dois centímetros), com propriedade de Teodoro Cavallin; a oeste, com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, em 47,00m (quarenta e sete metros); e a leste, por 39,00m (trinta e nove metros), com imóvel de Enno Wallace Henrich.

TEXTO ESCRITURA PÚBLICA

UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Fração 1, com 7.136,00m² (sete mil, cento e trinta e seis metros quadrados), sem benfeitorias, situada no lugar denominado Tapera, zona de expansão urbana deste Município de Gramado/RS, medindo e confrontando: ao norte, na extensão de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros), com a Fração 2; ao sul, por 166,92m (cento e sessenta e seis metros e noventa e dois centímetros), com propriedade de Teodoro Cavallin; a oeste, com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, em 47,00m (quarenta e sete metros) e a leste, por 39,00m (trinta e nove metros), com Imóvel de Enno Wallace Henrich.

Diante das características construtivas, da expressiva área territorial, da destinação comercial hoteleira, da localização em zona urbana consolidada e de reconhecida valorização imobiliária no município de Gramado/RS, bem como considerando o padrão construtivo, potencial econômico de exploração e condições mercadológicas vigentes, atribui-se ao referido imóvel o valor de R\$ 3.550.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta mil reais), para fins de avaliação patrimonial.

Considerando as análises técnicas realizadas, as características construtivas dos imóveis avaliados, suas respectivas áreas territoriais, a destinação comercial voltada à atividade hoteleira, a inserção em zona urbana consolidada e de reconhecida valorização imobiliária no município de Gramado/RS, bem como o padrão construtivo, o potencial econômico de exploração, a vocação turística da região e as condições mercadológicas vigentes.

Dessa forma, a soma total dos imóveis avaliados perfaz o montante de R\$ 20.400.000,00 (vinte milhões e quatrocentos mil reais), que representa a expressão monetária compatível com o conjunto imobiliário analisado, considerando sua unidade econômica, capacidade de geração de renda, inserção estratégica no mercado turístico de Gramado/RS e o contexto de valorização imobiliária regional.

Gramado/RS, 24 de fevereiro de 2026.

Atenciosamen

 Documento assinado digitalmente
VANCEI DA ROSA ALTMAYER
Data: 03/03/2026 11:26:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Vancei Altmeyer
CRECI 61007

QUADRO RESUMO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

- 1. CONTRATANTE:** HOTEL BANGALÔS DA SERRA LTDA., com sede no município de Gramado/RS, na Estrada Moze Scur, nº 1511, Bairro Ipê Amarelo, CEP 95.675-262, inscrita no CNPJ sob o nº 90.592.106/0001-14, neste ato representada por sua administradora não-sócia JULIANA CARVALHO CALIARI, brasileira, casada sob o regime da separação total de bens, empresária, inscrita no CPF sob o nº 992.086.521-49, residente e domiciliada na Avenida das Arapongas, nº 1265, casa 107, Ariribá, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.338-630, e-mail juliana.caliari@outlook.com.
- 2. CONTRATADA:** LAGHETTO ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA., com sede no município de Gramado/RS na Rua Cel João Correa, 287, sala 05, CEP 95.670-210, inscrita no CNPJ sob o nº 21.641.135/0001-06, neste ato representada por seu Diretor, DIEGO ROCHA CÁCERES, brasileiro, casado, diretor executivo, portador da CNH 01816474571 DETRAN/RS, inscrito no CPF sob nº 995.694.000-30, residente e domiciliado em Gramado/RS, conforme poderes outorgados por procuração pública lavrada no Tabelionato de Notas de Gramado, Livro nº 02, folha nº 38, em 27/11/2025, e-mail certificados@laghettohoteis.com.br.
- 3. OBJETO:** Contrato de prestação de serviços de administração hoteleira.
- 4. PRAZO:** 5 (cinco) anos e 5 (cinco) meses a contar de 3 de agosto de 2026, findando em 1º de janeiro de 2032.
- 5. ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:** Estrada Moze Scur, nº 1511, Bairro Ipê amarelo, CEP 95675-262, Gramado/RS.
- 6. NÚMERO DE UNIDADES HOTELEIRAS:** 48 (quarenta e oito) unidades hoteleiras.
- 7. RENOVAÇÃO:** Renovável por igual prazo, mediante aditivo entre as partes com 90 (noventa) dias de antecedência ao término do contrato, não havendo renovação o mesmo permanecerá vigorando por prazo indeterminado.
- 8. REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA:**

Serviço Produto	Valor
Taxa de Administração	10% (dez por cento) sobre o faturamento bruto do Hotel.
Taxa de Incentivo	5% sobre o Resultado Operacional do Hotel (GOP).

9. ENCARGOS MORATÓRIOS:

Encargos	Valor
Juros de Mora	1% a.m.
Correção Monetária	IPCA (IBGE)
Multa Moratória	2% (dois por cento)

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS

CONTRATANTE: HOTEL BANGALÔS DA SERRA LTDA., com sede no município de Gramado/RS, na Estrada Moze Scur, nº 1511, Bairro Ipê Amarelo, CEP 95.675.262, inscrita no CNPJ sob o nº 90.592.106/0001-14, neste ato representada por sua administradora não-sócia JULIANA CARVALHO CALIARI, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, inscrita no CPF sob o nº 992.086.521-49, residente e domiciliada na Avenida das Arapongas, nº 1265, casa 107, Ariribá, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.338-630, a seguir denominada de **CONTRATANTE**;

CONTRATADA: LAGHETTO ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA., com sede no município de Gramado/RS na Rua Cel João Correa, 287, sala 05, CEP 95.670-210, inscrita no CNPJ sob o nº 21.641.135/0001-06, neste ato representada por seu Diretor, DIEGO ROCHA CÁCERES, brasileiro, casado, diretor executivo, portador da CNH 01816474571 DETRAN/RS, inscrito no CPF sob o nº 995.694.000-30, residente e domiciliado em Gramado/RS, conforme poderes outorgados por procuração pública lavrada no Tabelionato de Notas de Gramado, Livro nº 02, folha nº 38, em 27/11/2025, a seguir denominada de **CONTRATADA**, e

As **PARTES** acima qualificadas têm, entre si, justo e contratado o presente Contrato de Prestação de Serviços de Administração Hoteleira e Outras Avenças, que se regerá na forma dos artigos 593 e seguintes do Código Civil Brasileiro em vigor (Lei nº. 10.406/02) e demais cláusulas a seguir.

1. DAS DEFINIÇÕES

No corpo deste Contrato, e para sua fiel interpretação, as palavras e expressões abaixo devem ser entendidas com o seguinte significado:

1.1. CONTRATANTE: HOTEL BANGALÔS DA SERRA LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste contrato;

1.2. CONTRATADA: LAGHETTO ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA., devidamente qualificada no preâmbulo deste contrato;

1.3. PARTES: CONTRATANTE e CONTRATADA em conjunto;

1.4. HOTEL: estabelecimento devidamente descrito e caracterizado na Cláusula Segunda deste Contrato, da **CONTRATANTE**;

1.5. INSTALAÇÕES TÉCNICAS: os sistemas centrais de funcionamento do edifício como: água quente e fria, ar-condicionado, telefonia com PABX, linhas telefônicas e respectivos aparelhos, TVs, cabos de distribuição de canais, circuito interno de TV, som com amplificador e alto falantes, informática (hardware), sistema de segurança, sistema de internet, elevadores, piscina, sauna, circuito elétrico, eletricidade com painéis de distribuição de iluminação completa, recepção completa com balcões, mais equipamentos completos da cozinha central, câmara frigorífica, forros, pisos em geral, centro de eventos e demais investimentos internos e externos, incorporados ao empreendimento **HOTEL**.

1.6. EQUIPAMENTO OPERACIONAL: o mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração em geral, softwares e, enfim, todos os bens móveis necessários à operação do **HOTEL**, que guarneçam ou venham a guarnece-lo.

1.7. MATERIAL OPERACIONAL: roupas de cama, mesa e banho, uniformes, louças, cristais, pratarias e semelhantes, ferramentas e, enfim, todos os utensílios necessários à operação do **HOTEL**.

1.8. ESTOQUES OPERACIONAIS: os bens consumíveis, necessários à operação do **HOTEL**, como alimentos, bebidas, material de escritório e materiais de limpeza e higiene, inclusive aqueles ofertados aos hóspedes.

1.9. RECEITA BRUTA: para os fins e efeitos deste Contrato, caracterizam-se como receita bruta:

- a) o produto de venda de qualquer natureza resultante da operação do Hotel e de todos os serviços anexos, sem limitação, acrescidos de toda e qualquer comissão ou taxa cobrada;
- b) valores recebidos a título de hospedagem, locação de equipamentos, sala de eventos, locação de espaços, alimentação, comércio de bebidas e eventos prestados pela equipe do Hotel, serviços de telefonia e lavanderia prestados pelo Hotel, dentre outras receitas auferidas da exploração hoteleira e afins;
- c) valores recebidos a título de indenização de seguro pela interrupção de negócios (lucros cessantes);
- d) receitas advindas de ações judiciais originadas pela cobrança de receitas operacionais. Para fins deste Contrato, somente serão consideradas como RECEITA BRUTA as receitas e valores cuja origem e cujo fato gerador tenham ocorrido durante a vigência contratual.

1.10. DESPESAS OPERACIONAIS: para fins e efeitos deste Contrato, esse termo compreende, entre outras, as seguintes:

- a)** custos das mercadorias, insumos, produtos de limpeza e material em geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de: áreas, instalações, bens e equipamentos dos apartamentos, inclusive bens de higiene pessoal à disposição dos hóspedes;
- b)** salários, gratificações e remuneração de todos os empregados, bem como encargos sociais, taxas e todas as despesas com causas trabalhistas e rescisões contratuais, além das provisões para férias, 13º salário, treinamentos, gratificações, participações em lucros ou resultados;
- c)** gastos com energia elétrica, comunicação, gás, água, esgoto, luz e demais gastos desta natureza;
- d)** licenças para programas de computação, softwares, dentre outros custos operacionais desta natureza;
- e)** tarifas bancárias, comissões a empresas de cartão de crédito e de débito, taxas e comissões devidas à terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita.
- f)** custo com a manutenção rotineira do HOTEL;
- g)** honorários de eventuais prestações de serviços como: serviços contábeis, jurídicos, de consultores técnicos, vigilância, limpeza, manutenção e conservação, dentre outros;
- h)** gastos com a compra ou reposição de materiais, impressos, programas de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração do Hotel;
- i)** despesas de publicidade e propaganda e promoções feitas diretamente para o Hotel;
- j)** tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS, CBS e IBS, e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
- k)** gastos de reposição do material operacional;
- l)** despesas legais, de postagem, de impressos, todas as demais despesas necessárias e que tornam viável o funcionamento e a operação do Hotel;
- m)** toda e qualquer despesa ordinária, necessária para o funcionamento do Hotel;

1.11. DESPESAS NÃO OPERACIONAIS: Não se caracterizam como despesas operacionais:

- a) depreciação e amortização de edificações, mobiliário, equipamentos e despesas iniciais;
- b) juros, correções monetárias, amortização dos empréstimos que sejam contraídos pela **CONTRATANTE** para reformar ou equipar o Hotel, assim como todos os encargos financeiros;
- c) despesas financeiras advindas de mútuos;
- d) valores pagos a título de locação de televisores, frigobares, cofres e quaisquer outros itens operacionais locados.
- e) impostos que incidam ou venham incidir sobre o lucro, capital ou sobre o imóvel;
- f) valores despendidos com a contratação e manutenção de seguros;
- g) toda e qualquer despesa e/ou passivo do HOTEL, pretéritas a assinatura desse contrato, sejam eles fiscais, creditícios ou decorrentes do imóvel, entre outros;
- h) Fundo de Reserva para renovação de bens, investimentos e melhorias, se houver;
- i) despesas havidas com renovação de bens, investimentos e melhorias;
- j) Pagamento das locações de ativos que não pertençam à **CONTRATANTE**, formalizadas mediante contratos de locação próprios.

1.12. RESULTADO OPERACIONAL/“GOP”: é a diferença apurada entre a **RECEITA BRUTA DO HOTEL** e as **DESPESAS OPERACIONAIS**.

1.13. FUNDO DE RESERVA PARA RENOVAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE BENS, INVESTIMENTOS E MELHORIAS: reserva dos valores apurados sobre a **RECEITA OPERACIONAL BRUTA**, que será aplicada em investimentos, melhorias, renovação de materiais operacionais, equipamentos operacionais e instalações técnicas que garantam o aumento da vida útil do **HOTEL**.

1.14. MANUTENÇÃO: são pequenos reparos de rotina necessários para manter o funcionamento do **HOTEL**. Serão realizadas sob a coordenação da **CONTRATADA**, durante a vigência deste Contrato, mediante comunicação e aprovação prévia da **CONTRATANTE**, devendo seus custos serem incluídos nas **DESPESAS OPERACIONAIS** do **HOTEL**, constantes do orçamento anual.

1.15. RENOVAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE BENS, INVESTIMENTOS E MELHORIAS: renovação e investimentos nas **INSTALAÇÕES TÉCNICAS, EQUIPAMENTO OPERACIONAL e MATERIAL OPERACIONAL** do **HOTEL** que se fizerem necessários para aumentar o tempo de vida útil do **HOTEL** e a qualidade na prestação dos serviços, inclusive a substituição de equipamentos, móveis e utensílios desgastados ou desatualizados, bem como investimentos em obras e benfeitorias que se fizerem necessárias para o **HOTEL**, por determinação legal ou para que seja mantida a qualidade de atendimento e rentabilidade de sua operação.

1.16. ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL: É a previsão de receitas e despesas operacionais detalhadas, com as suas projeções, incluindo a previsão de gastos com reposição de material operacional, publicidade e propaganda, investimentos em reposição e acréscimo do mobiliário e equipamentos, de forma justificada.

1.17. ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO ANUAL: É a previsão de investimentos em benfeitorias, renovações e acréscimos do mobiliário e equipamentos do **HOTEL**, de forma justificada.

2. DO OBJETO

2.1. O presente Contrato tem por objeto a prestação de serviços de administração de hotelaria pela **CONTRATADA** junto ao empreendimento imobiliário de natureza hoteleira, denominado “Hotel Bangalôs da Serra”, em funcionamento nos imóveis descritos nas matrículas nº 9.387, nº 19.217 e nº 20.812, do Registro de Imóveis de Gramado, localizado na Estrada Moze Scur, 1511, Ipê Amarelo, em Gramado/RS, com 48 (quarenta e oito) unidades hoteleiras, de propriedade da **CONTRATANTE**.

2.2. A prestação dos serviços de administração de hotelaria pela **CONTRATADA** se dará no referido Hotel, bem como centro de eventos, as áreas de uso comum, com todos os seus pertences, benfeitorias e equipamentos, estando suas unidades totalmente equipadas e decoradas.

2.2.1. O imóvel objeto da administração deverá ser recebido em perfeito estado de conservação e o inventário dos bens que integram o **HOTEL** deverá ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias contados de 03/08/2026 e será formalizado por meio de Termo de Vistoria firmado pelas Partes, integrando este contrato como anexo. A partir da assinatura deste contrato, a **CONTRATANTE** autorizará a equipe técnica da **CONTRATADA** acessar as dependências do imóvel com o objetivo de realizar o inventário dos bens em conjunto.

2.2.2 A CONTRATADA prestará os serviços de central de reservas integrado, operando 7 dias por semana, no mínimo 14 horas por dia, garantido o atendimento via telefone, diretamente no hotel, 24 horas por dia.

3. DA IDENTIFICAÇÃO E NOME DO EMPREENDIMENTO - DA MARCA

3.1. O **HOTEL** seguirá operando sob o nome “**HOTEL BANGALÔS DA SERRA**”.

3.2. As **PARTES** autorizam-se mutuamente, de forma recíproca, gratuita e não exclusiva, a utilizar imagens, fotografias, vídeos, *renders* e demais registros do empreendimento Hotel Bangalôs da Serra exclusivamente para fins de divulgação institucional e comercial do referido empreendimento, em quaisquer meios, incluindo redes sociais, materiais impressos e plataformas digitais.

3.3. A eventual utilização, durante a vigência deste Contrato, da marca, nome empresarial, logotipos, identidade visual ou quaisquer outros sinais distintivos da **CONTRATADA** no empreendimento dependerá de prévio e expresse acordo entre as **PARTES**.

3.4. Caso seja aprovada a utilização da marca ou da identidade visual da **CONTRATADA**, todas as adaptações, implantações, substituições de comunicação visual, materiais, sinalização, enxoval, uniformes e demais investimentos necessários serão custeados pelo empreendimento, mediante orçamento previamente apresentado pela **CONTRATADA** e aprovado pela **CONTRATANTE**, podendo tais despesas constar do orçamento anual do **HOTEL** ou ser objeto de aprovação específica pelas **PARTES**.

3.5. A utilização da marca da **CONTRATADA**, quando aprovada, não implicará alteração das demais condições deste Contrato, salvo se as **PARTES** pactuarem expressamente em sentido diverso.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1. A **CONTRATADA** obriga-se a:

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços ora contratados, relativos ao **HOTEL**, em nome da **CONTRATANTE**, encarregando-se de seu gerenciamento, com eficiência e capacidade, utilizando-se de mão-de-obra especializada e experiente no ramo hoteleiro.
- b) Administrar o **HOTEL** com o cuidado e a diligência que empregaria no seu próprio negócio, respeitando as disposições aqui estabelecidas e atendendo as normas impostas pela legislação civil, previdenciária, trabalhista e tributária vigentes, aplicáveis às atividades que desenvolverá durante a vigência deste Contrato, sob pena de responder perante a **CONTRATANTE** e os terceiros prejudicados, pelas perdas e danos caso reste comprovado que a **CONTRATADA** tenha agido com dolo, negligência, imprudência ou imperícia.
- c) Administrar o **HOTEL** de forma plena, buscando melhorar o desempenho financeiro deste, mantendo um nível de qualidade e satisfação do usuário.
- d) Recrutar, admitir, demitir, supervisionar, treinar e promover todos os empregados e/ou contratados do **HOTEL**, em nome da **CONTRATANTE**,

observando, o padrão médio compatível com o **HOTEL** na região em que se localiza, e ainda, integralmente, cumprir a legislação vigente, bem como cumprir com todas as obrigações previstas, ressaltadas as formalidades trabalhistas, respeitados os dissídios, acordos e convenções coletivas de trabalho, fixando-lhes os salários a serem pagos pela **CONTRATANTE**, definindo lhes as funções para efeitos da Legislação Trabalhista e da Previdência Social.

4.2. A **CONTRATANTE** é integral e exclusivamente responsável pelos empregados do **HOTEL**, bem como por serviços contratados e prestados por terceiros para o **HOTEL**, inclusive perante terceiros, especialmente no que diz respeito à legislação trabalhista e previdenciária. A **CONTRATADA** somente poderá ser responsabilizada por tais obrigações caso reste comprovado (i) o descumprimento, pela **CONTRATADA**, de obrigações que lhe sejam expressamente atribuídas neste Contrato, especialmente aquelas previstas no Item 4.1, e desde que tal descumprimento tenha dado causa direta ao prejuízo, ou (ii) sua comprovada omissão, negligência, imprudência ou imperícia no exercício das atividades de administração que lhe competem.

4.3. A **CONTRATANTE** não possuirá qualquer responsabilidade trabalhista, previdenciária ou de Fundo de Garantia por Tempo de Serviço em relação aos empregados, prepostos ou prestadores de serviços da **CONTRATADA**, independentemente de atuarem exclusiva ou não exclusivamente nas dependências do **HOTEL**.

4.4. A **CONTRATADA**, negociará, em nome e por conta da **CONTRATANTE**, com Sindicato autorizado a representar a categoria funcional dos empregados, com aprovação prévia por escrito da **CONTRATANTE**, no que tange aos parâmetros da negociação.

4.5. A **CONTRATADA** deverá elaborar o **ORÇAMENTO OPERACIONAL ANUAL** e o **ORÇAMENTO DE INVESTIMENTOS ANUAL**, submetendo-os à aprovação da **CONTRATANTE**, com antecedência mínima de **30 (trinta)** dias do início de cada exercício anual, devendo os orçamentos serem encaminhados à **CONTRATANTE** por meio que comprove de forma inequívoca o seu recebimento.

4.5.1. A **CONTRATANTE** terá o prazo de 15 (quinze) dias, contado do recebimento, para aprovar os orçamentos ou solicitar, por escrito, alterações ou complementações, não sendo oponível, pela **CONTRATADA**, alegação de aceitação tácita pela **CONTRATANTE**.

4.6. A fim de garantir o aumento da vida útil do **HOTEL**, mantendo-o sempre em bom estado de operação, a **CONTRATANTE** deverá reservar mensalmente, a título de **FUNDO DE RESERVA PARA RENOVAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE BENS**,

INVESTIMENTOS E MELHORIAS no percentual de 2% (dois por cento) sobre a **RECEITA OPERACIONAL BRUTA** do **HOTEL**.

4.7. O valor correspondente ao **FUNDO DE RESERVA PARA RENOVAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE BENS, INVESTIMENTOS E MELHORIAS** deverá ser depositado em conta bancária específica para este fim em nome da **CONTRATANTE**, que será movimentada em conjunto pela **CONTRATADA** e pela **CONTRATANTE**.

4.8. A **CONTRATADA** deverá ainda:

- a) Prover a escrituração contábil e fiscal relativa à operação do **HOTEL**, em livros fiscais e comerciais, segundo as normas de escrituração comercial e os princípios gerais de contabilidade, as regras geralmente aceitas em matéria hoteleira e as normas legais aplicáveis e vigentes, que deverão ser apresentados à **CONTRATANTE**, até o dia 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. Toda contabilidade será realizada por escritório ou profissional de contabilidade especializados, escolhido pela **CONTRATADA**, a contar da data da assinatura deste instrumento.
- b) Fornecer à **CONTRATANTE**, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após o fim do mês de referência todos os documentos necessários à prestação de contas, dentre eles, principalmente a situação mensal da receita operacional total, discriminada por centro de atividade, com o envio dos DREs.
- c) Guardar em seu poder, como fiel depositário, pelo tempo previsto na legislação vigente, todos os documentos relativos à administração do **HOTEL**, inclusive os de Pessoal, permitindo o acesso a qualquer momento pela **CONTRATANTE**;
- d) Garantir a manutenção geral e preventiva do **HOTEL**, assumir a sua administração e tomar todas as decisões necessárias à sua boa operação, ressalvados os casos aqui expressos quanto à necessidade de anuência da **CONTRATANTE**;
- e) Propor investimentos visando a melhorar a rentabilidade do **HOTEL**;
- f) Manter em vigor os contratos de seguros existentes na data de início da operação do **HOTEL**, promovendo suas renovações e o pagamento dos respectivos prêmios com recursos da **CONTRATANTE**, desde que as respectivas apólices tenham sido previamente contratadas e disponibilizadas pela **CONTRATANTE**. Na inexistência de apólices vigentes na data de início da operação, a **CONTRATADA** envidará esforços para viabilizar sua contratação, permanecendo a **CONTRATANTE** responsável

pelos custos dos prêmios e por quaisquer consequências decorrentes da ausência de cobertura securitária até a efetiva contratação dos seguros..

- g) Notificar a **CONTRATANTE** a respeito de qualquer alteração que julgue conveniente nessa programação, no prazo de 05 (cinco) dias do seu recebimento, após o recebimento da programação estabelecida no item anterior a este.
- h) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias em nome da **CONTRATANTE**, podendo, inclusive, com os recursos nelas existentes, fazer as aplicações financeiras que julgar mais convenientes em Instituições Financeiras de primeira linha, caso necessário, dentre outros, sempre respeitando as limitações contidas no item 4.8.1.
- i) Negociar, celebrar e cumprir na forma contratada, os contratos relativos aos serviços e fornecimentos necessários às atividades normais de operação do **HOTEL**.
- j) Definir toda e qualquer publicidade ou propaganda do **HOTEL**, bem como promoção, nos mercados nacional e internacional, a ser veiculada durante a vigência deste Contrato, devendo contratar as campanhas de publicidade e promoções convenientes à operação do **HOTEL**, desde que devidamente previstas no orçamento anual apresentado e aprovado pelas **PARTES**;
- k) Organizar toda a estrutura de comercialização e vendas de diárias necessárias à operação do **HOTEL**, celebrando, em nome da **CONTRATANTE**, todos os contratos que se façam necessários para tal, definindo padrões de comercialização e adequando tarifas ao mercado, objetivando o melhor desempenho financeiro do **HOTEL**;
- l) Renovar licenças e alvarás.
- m) Divulgar o **HOTEL** em todas as plataformas de vendas do grupo, sites e redes sociais, dentre outros meios disponíveis, disponibilizando material publicitário de acordo com o padrão adotado pela **CONTRATADA** em relação às suas outras unidades hoteleiras.
- n) Apresentar relatórios financeiros à **CONTRATANTE** sempre que solicitado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da solicitação.

4.8.1 A autonomia prevista no inciso “h” restringe-se aos atos de gestão financeira ordinária do empreendimento, não abrangendo, em nenhuma hipótese, a contratação de operações de crédito, financiamentos, empréstimos, adiantamentos, prestação de garantias, constituição de ônus, cessão fiduciária, assunção de dívidas ou quaisquer outras operações que possam, direta ou indiretamente, comprometer o

crédito, o patrimônio ou gerar endividamento para a **CONTRATANTE**, as quais dependerão sempre de prévia e expressa anuência por escrito da **CONTRATANTE**.

4.9. A **CONTRATADA** obriga-se a submeter à assessoria jurídica indicada pela **CONTRATANTE**, previamente à sua adoção ou execução, as demandas de natureza jurídica relacionadas exclusivamente à operação do **HOTEL**, que envolvam interesses da operação hoteleira e que devam ser conduzidas em nome da **CONTRATANTE** e/ou do **HOTEL**, incluindo, mas não se limitando a: i) assessoria nas negociações e assinatura dos contratos padrão normalmente utilizados no âmbito da operação e, especificamente, nos contratos de concessão e locação comercial de suas dependências e atividades relacionadas ao **HOTEL**; ii) assessoria nas negociações e assinatura dos contratos de seguro e gestão das respectivas apólices; iii) assessoria nas questões de ordem trabalhista (consultiva/administrativa e contenciosa); iv) elaboração de defesas judiciais em nome da **CONTRATANTE**, cuja matéria seja relacionada à operação hoteleira.

4.9.1. Permanecem excluídas do disposto nesta cláusula as demandas, judiciais ou extrajudiciais, em que a **CONTRATADA** figure como parte, litisconsorte, interessada ou responsável, bem como aquelas em que exista conflito de interesses entre as Partes ou que envolvam direitos, obrigações ou responsabilidades próprias da **CONTRATADA**, hipóteses em que esta poderá indicar livremente escritório de advocacia de sua confiança para sua representação e defesa..

4.10. A **CONTRATADA** encaminhará à assessoria jurídica indicada pela **CONTRATANTE** as demandas abrangidas pela cláusula 4.9 com antecedência suficiente para sua análise e adoção das providências cabíveis. Caso a referida assessoria informe que não atuará na demanda, manifeste impedimento, conflito de interesses, indisponibilidade ou, por qualquer outro motivo, recuse o respectivo patrocínio, a **CONTRATADA** poderá indicar escritório de advocacia de sua confiança para condução da demanda, mediante prévia comunicação e aprovação da **CONTRATANTE**.

4.11. Os honorários da assessoria jurídica contratada diretamente pela **CONTRATADA** somente poderão ser considerados despesas operacionais do **HOTEL** quando: (i) houver prévia aprovação expressa da **CONTRATANTE**; ou (ii) a contratação decorrer das hipóteses previstas no parágrafo único da cláusula 4.9 ou da parte final da cláusula 4.10, desde que a demanda esteja relacionada à operação do **HOTEL**..

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

5.1. A **CONTRATANTE** obriga-se a:

- a) Não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **HOTEL**, fazendo as solicitações, críticas, observações ou reclamações, por escrito, exclusiva e diretamente à **CONTRATADA**, por meio do endereço eletrônico carlos@laghettohoteis.com.br e/ou telefone 54 9696-7522;

- b) A **CONTRATANTE** conferirá à **CONTRATADA** os poderes necessários à movimentação de contas correntes por si abertas, podendo a **CONTRATADA** substabelecer, tais poderes a pessoas de sua confiança, empregados seus ou da **CONTRATANTE**, desde que restem prévia e expressamente autorizados pela **CONTRATANTE**;

5.2. A **CONTRATANTE** reconhece o direito exclusivo da **CONTRATADA** gerir e administrar o **HOTEL**, devendo, para tanto, outorgar procuração pública à **CONTRATADA**, sempre que solicitado, para que esta tenha plena condição de administrar.

5.3. A **CONTRATANTE** deverá:

- a) Apresentar à **CONTRATADA**, sempre que solicitado, todo e qualquer documento referente ao **HOTEL**, incluindo-se aqui documentos pretéritos ao presente contrato;
- b) Cooperar com a **CONTRATADA** no objetivo de buscar o melhor desempenho econômico do **HOTEL**, mantendo o padrão de qualidade dos mesmos de acordo com suas categorias;
- c) Manter as **INSTALAÇÕES TÉCNICAS**, os **EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS**, **DECORAÇÃO E ENXOVAL**, durante toda a duração deste contrato, aptos à operação hoteleira, ficando a **CONTRATADA** autorizada a adquirir, em nome da **CONTRATANTE**, e desde que com a sua anuência, outro bem idêntico ou quitar o valor da dívida executada. Da mesma forma, caso qualquer das concessionárias de serviços públicos (água, luz, telefone, gás) venha a cortar, ou ameaçar o corte do fornecimento desses serviços em virtude de dívida pretérita da **CONTRATANTE**, contraída anteriormente à assinatura do presente contrato, a **CONTRATADA** fica autorizada a efetuar o pagamento integral do valor exigido;
- d) Manter a **CONTRATADA** indene de qualquer tipo de reclamação e/ou ação administrativa ou judicial, inclusive de natureza trabalhista, fiscal, creditícia, dentre outras, exceto quando comprovada sua culpa ou dolo no caso concreto, hipótese em que a **CONTRATADA** responderá pelas perdas e danos decorrentes de sua conduta ou omissão.
- e) Durante a vigência deste Contrato, caso ocorra a previsão de encerramento da operação hoteleira, a **CONTRATADA** deverá receber comunicado por escrito com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, para tomar todas as medidas necessárias para o encerramento da operação.

5.4. Fica definida ao menos uma reunião mensal entre o representante da **CONTRATADA** ou gerente geral do hotel com os representantes da

CONTRATANTE, objetivando acompanhar os resultados do hotel, prestações financeiras e aprovação de estratégias.

5.5. A **CONTRATANTE** declara que, na data da assinatura do presente instrumento, o empreendimento encontra-se em processo de regularização do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI/Alvará do Corpo de Bombeiros), assumindo integral e exclusiva responsabilidade pela sua obtenção, regularização, renovação e manutenção, bem como pelo cumprimento de todas as exigências formuladas pelos órgãos competentes.

5.6. A **CONTRATANTE** responderá, de forma exclusiva, por toda e qualquer consequência decorrente da inexistência, irregularidade, suspensão ou cancelamento do referido alvará, incluindo, mas não se limitando, a multas, autuações, embargos, interdições, restrições ao funcionamento, determinações de autoridades públicas, prejuízos a terceiros e quaisquer perdas e danos.

5.7. Na hipótese de a **CONTRATADA** vir a sofrer qualquer autuação, reclamação, condenação, prejuízo ou desembolso em decorrência da ausência ou irregularidade do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, a **CONTRATANTE** obriga-se a mantê-la integralmente indene, promovendo seu imediato ressarcimento e assumindo integral responsabilidade perante terceiros e órgãos públicos.

5.8. A **CONTRATANTE** declara ter ciência de que a inexistência de seguro patrimonial e/ou de regularização do APCI poderá limitar ou impedir a contratação de determinadas coberturas securitárias, não podendo tal circunstância ser imputada à **CONTRATADA**, que responderá apenas pelas obrigações de administração que lhe são atribuídas neste Contrato.

6. DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

6.1. A **CONTRATADA** receberá a título de remuneração mensal pelos serviços prestados:

a) **Taxa de Administração:** valor equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o **FATURAMENTO BRUTO** mensal do **HOTEL**;

b) **Taxa de Incentivo (TI):** valor equivalente ao percentual de 5% (cinco por cento) do **RESULTADO OPERACIONAL (GOP)** do **HOTEL**.

6.2. A remuneração da **CONTRATADA** deverá ser paga até o dia 10 do mês subsequente ao realizado.

6.3. Em caso de inadimplência ou atraso no pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a **CONTRATANTE** se sujeitará ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), incidente exclusivamente sobre o valor da obrigação vencida e não paga, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao

mês, *pro rata die*, e atualização monetária com base na variação positiva do IPCA (IBGE), aplicada *pro rata temporis*, ou, na sua falta, por índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data do vencimento da obrigação até o efetivo pagamento. Os encargos moratórios aqui previstos observarão, em qualquer hipótese, o limite do art. 412 do Código Civil, não podendo exceder o valor da obrigação principal, e serão reduzidos equitativamente na hipótese de cumprimento parcial da obrigação.

7. DA MANUTENÇÃO, RENOVAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE BENS, INVESTIMENTOS E MELHORIAS

7.1. Toda e qualquer **MANUTENÇÃO**, que compreende os reparos de rotina que são necessários para manter o funcionamento do **HOTEL** serão providenciados pela **CONTRATADA**, devendo seus custos, serem incluídos nas despesas operacionais do **HOTEL**, constantes do orçamento anual.

7.2. Todas as **RENOVAÇÕES E ATUALIZAÇÃO DE BENS, INVESTIMENTOS E MELHORIAS**, que compreendem obras, reformas e benfeitorias novas no **HOTEL**, indispensáveis para manter a qualidade de atendimento e rentabilidade de sua operação, sempre que se tornarem necessários, serão comunicados expressa e previamente pela **CONTRATADA** à **CONTRATANTE**, e dependerão da aprovação prévia e expressa da **CONTRATANTE**.

7.3. Todos os reparos ou investimentos obrigatórios, decorrentes de qualquer alteração de ordem legal (ex: segurança, corpo de bombeiros, vigilância sanitária), serão planejados pela **CONTRATADA**, às expensas, em nome e por ordem da **CONTRATANTE**, na medida em que estejam incluídos no orçamento anual apresentado pela **CONTRATADA** e aprovado pela **CONTRATANTE**, acarretando o mínimo de transtornos possíveis à operação hoteleira. Caso não estejam incluídos no orçamento anual, poderão ser efetuados, extraordinariamente, pela **CONTRATADA** mediante prévia autorização expressa e por escrito da **CONTRATANTE**.

8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E DA RESCISÃO

8.1. O presente Contrato terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos e 5 (cinco) meses, contados a partir de 3 de agosto de 2026, com término em 01 de janeiro de 2032.

8.2. Após decorrido o prazo inicial de vigência deste Contrato, as Partes poderão ajustar novo prazo, via aditivo contratual, nas mesmas bases deste, pelo prazo que definirem, desde que não haja manifestação contrária de nenhuma das **PARTES**, através de comunicação por escrito (e-mail ou carta com aviso de recebimento), com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data prevista para seu vencimento.

8.3. Não havendo manifestação quanto a renovação ou término do contrato, o mesmo restará vigente por prazo indeterminado, podendo ser rescindido, por

qualquer uma das partes, mediante comunicado prévio de no mínimo 90 (noventa) dias.

8.4. As **PARTES** manifestam seu propósito de buscar a solução amigável de todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se comprometem e se dispõem, sempre que houver interesse de uma das partes e que for a outra notificada para tanto, por escrito.

9. DA RESOLUÇÃO

9.1. O presente Contrato é irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, sendo que qualquer infração às suas cláusulas ou condições atribuirá à parte lesada o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante comprovação do recebimento, para que a falta seja sanada, mediante as providências ou indenizações devidas dentro de 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento. Na falta de solução satisfatória, este Contrato poderá ser resolvido pela parte inocente, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais a que a parte lesada tiver direito e o pagamento da multa prevista no parágrafo abaixo.

9.2. Se, por qualquer razão, este Contrato for resolvido antecipadamente, por motivo injustificado de qualquer das partes ou em razão de descumprimento contratual imputável a uma delas, ficará a parte que promover imotivadamente a rescisão ou a que der causa à resolução motivada obrigada a pagar à outra, a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que tiver direito, o valor correspondente a 2 (duas) vezes a média da remuneração mensal devida à **CONTRATADA**, valor este a ser apurado com base na média mensal dos últimos 12 (doze) meses de remuneração à **CONTRATADA**. As multas ora estipuladas serão devidas em até 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão do contrato.

9.3. Durante os primeiros 12 (doze) meses de vigência deste Contrato, contados a partir da data de início prevista no item 8.1, caso ocorra qualquer das hipóteses previstas no item 9.2, a multa será calculada com base na média da remuneração mensal efetivamente auferida pela **CONTRATADA** durante os meses transcorridos até a resolução do Contrato.

9.4. Exemplificativamente, se a rescisão antecipada ocorrer no 8º (oitavo) mês de contrato, a média será apurada com base na remuneração efetivamente auferida nos 8 (oito) meses trabalhados, dividindo-se o total por 8 (oito). Ultrapassado o período de 12 (doze) meses de vigência, a apuração da média observará a regra geral do item 9.2, considerando os últimos 12 (doze) meses de remuneração efetivamente percebida.

9.5. Passando o Contrato a vigorar por prazo indeterminado, a resolução motivada por descumprimento contratual de qualquer das partes observará o procedimento de notificação e o prazo de 30 (trinta) dias para correção previstos no item 9.1. Não

sendo a irregularidade integralmente sanada nesse prazo, o Contrato será considerado resolvido, sendo devidos apenas os pagamentos e os serviços correspondentes ao período efetivamente cumprido até a data da resolução, sem prejuízo da reparação das perdas e danos comprovadamente sofridos pela parte inocente.

9.6. Na hipótese de ocorrência de fatos supervenientes, extraordinários e imprevisíveis, que tornem excessivamente onerosa a operação do **HOTEL**, por qualquer das partes, com extrema vantagem para a outra, nos termos dos arts. 478, 479 e 480 do Código Civil, as partes comprometem-se a envidar seus melhores esforços para a preservação da relação contratual, negociando, de forma leal e cooperativa, pautadas pelos princípios da boa-fé objetiva e da razoabilidade, visando reestabelecer o equilíbrio contratual.

9.6.1. Não sendo possível o reequilíbrio por meio de consenso, ficará resguardado à parte prejudicada o direito de pleitear a resolução ou revisão judicial do contrato, nos termos da legislação aplicável, comprovando a impossibilidade da manutenção da relação contratual nos termos originalmente pactuados.

9.6.2. Verificada a hipótese prevista no item anterior, as partes obrigam-se a realizar reuniões e adotar, de boa-fé, ajustes e correções na operação hoteleira com o objetivo de reequilibrar o desempenho do empreendimento durante o prazo máximo de 90 (noventa) dias. Persistindo o desempenho insatisfatório após o período mínimo de avaliação e de adoção das medidas corretivas, a **CONTRATANTE** poderá promover a rescisão antecipada do presente contrato, sem ônus para qualquer uma das partes, mediante notificação escrita com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Para fins desta cláusula, considerar-se-á desempenho insatisfatório a hipótese em que a Receita Bruta anual do **HOTEL**, apurada em período equivalente, permanecer inferior à Receita Bruta anual auferida pelo empreendimento no ano de 2025, observado o período equivalente de apuração, ressalvadas eventuais circunstâncias extraordinárias, alheias à atuação das partes, que possam impactar temporariamente o desempenho da operação.

9.7. Constituem hipóteses de extinção imediata deste Contrato, sem culpa de qualquer das **PARTES** e **sem ônus, multa ou indenização de qualquer espécie para nenhuma delas**, as seguintes situações supervenientes, relativas aos imóveis onde funciona o **HOTEL**, que impossibilitem a continuidade da operação hoteleira, desde que decorrentes exclusivamente de caso fortuito, força maior ou ato de terceiro não imputável a qualquer das partes:

a) perda total ou parcial dos imóveis, decorrente de caso fortuito, força maior, sinistro, incêndio, desabamento ou qualquer outro evento que torne inviável, técnica ou economicamente, a continuidade da operação hoteleira, desde que não decorrente de culpa ou dolo de qualquer das **PARTES**;

b) arrematação, adjudicação ou consolidação da propriedade em favor de terceiro, credor ou não, em decorrência de penhora, execução, leilão judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro processo de natureza executiva ou creditícia, quando deles resultar a perda da posse ou do domínio dos imóveis;

c) desapropriação, requisição administrativa ou qualquer outro ato de autoridade pública que resulte na perda da posse ou do domínio dos imóveis;

d) decisão judicial ou administrativa que determine a interdição, o embargo ou, por qualquer forma, a impossibilidade de funcionamento do **HOTEL**, desde que tal fato não decorra do descumprimento de obrigação legal, regulamentar e/ou contratual assumida por qualquer das **PARTES**;

e) alienação, a qualquer título, dos imóveis pela a terceiros, quando dela resultar o encerramento definitivo da operação hoteleira, ressalvado o disposto nos itens 9.7.3 e 9.7.4.

9.7.1. A **CONTRATANTE** deverá comunicar a **CONTRATADA** por escrito, de forma imediata ou tão logo tenha conhecimento, sobre a ocorrência ou iminência de qualquer dos eventos previstos no item 9.7, informando as circunstâncias do fato e a data em que a operação hoteleira restará ou tenha restado impossibilitada.

9.7.2. A extinção do contrato, nos termos do item 9.7, produzirá efeitos a partir da data do evento ou, quando esta não puder ser precisamente determinada, a partir da data em que a operação hoteleira for efetivamente interrompida, ficando as **PARTES** desobrigadas do cumprimento das obrigações vincendas a partir de então, sendo devidos tão somente os valores relativos aos serviços efetivamente prestados e às despesas operacionais regularmente incorridas até aquela data, sem aplicação da multa prevista no item 9.2 nem de qualquer outra penalidade, sem prejuízo da prestação de contas final pela **CONTRATADA**, na forma da Cláusula 4.8.

9.7.3. A venda, cessão, transferência, conferência ao capital social, integralização, permuta ou qualquer outra forma de alienação dos imóveis ou do empreendimento não constituirá, por si só, hipótese de extinção deste Contrato, obrigando-se a **CONTRATANTE** a fazer constar do respectivo instrumento a sub-rogação integral do adquirente em todos os direitos e obrigações assumidos neste Contrato.

9.7.4. Caso a alienação resulte na não assunção deste Contrato pelo adquirente ou, por qualquer motivo imputável à **CONTRATANTE** ou ao adquirente, implique a extinção antecipada da relação contratual sem justa causa atribuível à **CONTRATADA**, serão devidos à **CONTRATADA** a multa compensatória prevista para a rescisão imotivada, bem como o ressarcimento dos investimentos comprovadamente realizados e ainda não amortizados, sem prejuízo das demais perdas e danos eventualmente cabíveis.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A **CONTRATANTE** conferirá à **CONTRATADA** os poderes necessários à movimentação de contas correntes por si abertas, em nome do **HOTEL**, podendo a **CONTRATADA** substabelecer, tais poderes a pessoas de sua confiança, empregados seus ou da **CONTRATANTE**, desde que expressamente autorizada, respeitado o disposto na cláusula 4.8.1.

10.2. As Partes concordam que a **CONTRATADA** não manterá relação jurídica de natureza trabalhista com os funcionários contratados em nome da **CONTRATANTE** para a operação do Hotel, sendo a **CONTRATANTE** a única e exclusiva empregadora, nos termos da legislação aplicável. A **CONTRATADA** não poderá ser responsabilizada judicial ou extrajudicialmente pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, civis ou penais decorrentes da relação de emprego mantida pela **CONTRATANTE** com tais funcionários, ressalvadas as hipóteses em que a responsabilidade decorra comprovadamente de dolo, culpa, negligência, imprudência ou imperícia da **CONTRATADA**, que, neste caso, responderá pelos prejuízos causados, na proporção de sua culpabilidade.

10.3. A **CONTRATANTE** indenizará e isentará a **CONTRATADA**, seus representantes, empregados ou subcontratados, de qualquer responsabilidade civil, penal, fiscal, trabalhista e previdenciária, independente da causa e da origem, que ocorrem dentro das imediações do **HOTEL** ou em outro local e ele afeto, em decorrência do cumprimento deste contrato. Assim, qualquer quantia que a **CONTRATADA** for obrigada a pagar referente às **DESPESAS OPERACIONAIS** ou **NÃO OPERACIONAIS**, encargos, custas processuais, será devidamente ressarcida no prazo máximo de 30 dias após o desembolso, exceto quando comprovada culpa, negligência, imprudência, imperícia ou dolo exclusivos da **CONTRATADA**, situação em que não lhe caberá qualquer indenização.

10.4. Fica ajustado, que cada uma das **PARTES** nomeará um único representante para tratar de todos os assuntos relativos aos seus interesses junto ao **HOTEL**. No caso de não disponibilidade desses seus representantes nomeados, as **PARTES** poderão nomear um substituto, mediante comunicado, por escrito.

10.5. Fica expressamente vedada a cessão total ou parcial dos direitos e obrigações oriundos do presente Contrato pela **CONTRATADA**, sem prévia e expressa concordância da **CONTRATANTE**.

10.6. Não se considera cessão a transferência de direitos e obrigações resultante de incorporação, fusão ou cisão, bem como a transferência da propriedade de seu controle acionário a outra empresa, nem a cessão ou transferência do contrato a outra empresa integrante de seu grupo econômico.

10.7. As partes concordam que o presente Contrato não cria entre si uma associação ou sociedade que acarrete qualquer solidariedade entre elas.

10.8. Todos os débitos, obrigações e outras responsabilidades incorridas pela **CONTRATADA** no cumprimento de suas obrigações, nos termos deste Contrato, inclusive as obrigações trabalhistas e previdenciárias, serão contraídas em nome e por conta da **CONTRATANTE**, de acordo com as orientações e os orçamentos aprovados.

10.9. A **CONTRATANTE** se compromete, desde já, a manter condições que permitam à **CONTRATADA**, durante a vigência do presente Contrato, operar o **HOTEL** de forma contínua e regular, respeitadas as disposições aqui estabelecidas.

10.10. Quaisquer comunicações, notificações ou avisos entre as **PARTES**, deverão ser feitos por escrito, através de carta registrada com aviso de recebimento, ou através de mensagem eletrônica (*e-mail*), para os endereços físicos e eletrônicos indicados na qualificação deste contrato. As comunicações direcionadas à **CONTRATANTE** serão enviadas para o e-mail e endereço residencial de sua administradora.

10.11. No caso de mudança dos endereços, ou de quaisquer dos dados aqui referidos, as **PARTES** se comunicarão, por escrito. A obrigação de comprovar o envio da comunicação, notificação ou aviso será da Parte que a enviou.

10.12. A tolerância de qualquer das **PARTES** com relação ao descumprimento pela outra de quaisquer dos termos ou obrigações deste contrato, não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a esses mesmos termos ou obrigações cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.

10.13. As **PARTES** não poderão ser responsabilizadas por quaisquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente contrato, em decorrência de motivos fora de seu controle, desde que devidamente comprovados os casos fortuitos ou eventos de força maior.

10.14. Durante a vigência deste contrato, qualquer uma das **PARTES**, a qualquer tempo e as suas expensas, poderá contratar auditoria externa e independente.

10.15. A declaração de nulidade de qualquer cláusula do presente instrumento, por decisão judicial definitiva, não afetará a validade das demais cláusulas, que continuarão em vigor, produzindo seus efeitos próprios, devendo as partes, em boa fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda às mesmas necessidades.

10.16. As Partes, por si e por seus representantes legais, empregados e agentes, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, em

especial a lei anticorrupção brasileira (Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013). Na execução deste Contrato, nem a **CONTRATANTE**, nem a **CONTRATADA**, assim como quaisquer de seus respectivos representantes legais, empregados e/ou agentes, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as regras anticorrupção.

10.17. Qualquer descumprimento do acima estipulado, bem como das regras anticorrupção vigentes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, provocada pela parte infratora, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste Contrato.

10.18. As Partes declaram que em caso de dúvidas ou conflitos com relação a quaisquer termos e condições constantes deste instrumento, os seus anexos, atuais e futuros, servirão como referência para sua melhor e correta interpretação, completando-o no caso de eventual omissão.

10.19. Irrevogabilidade. O presente contrato é celebrado de comum acordo e vontade das partes, como ato jurídico perfeito, segundo a legislação em vigor, livre de qualquer coação, induzimento, constrangimento ou imposição de qualquer natureza, tendo plena validade entre as partes e perante terceiros, sendo celebrado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as partes ao seu inteiro conhecimento e cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores com relação às intermediações já concretizadas, a qualquer título ou tempo, substituindo, ainda, quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, entre as partes.

10.20. Litígios. No caso de sobrevirem litígios ou divergências oriundas deste instrumento, as Partes concordam em envidar seus melhores esforços no sentido de dirimi-los de maneira amigável, e de acordo com os princípios de boa-fé, em não sendo dirimida a controvérsia de forma amigável, a controvérsia deverá ser definitivamente resolvida por meio da justiça comum.

10.21. Lei Geral de Proteção de Dados. As Partes declaram seu conhecimento aos critérios de segurança e proteção de dados pessoais insculpidos na Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei nº 13.709/2018), declarando que seus processos procedimentos estão adequados a esta.

10.22. Anticorrupção. As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei Federal nº.12.846/13 e Decreto Federal nº.8.420/2015, seus regulamentos (em conjunto, Leis Anticorrupção), obrigando-se a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios,

administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados, comprometendo-se ainda a não contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas em atividades criminosas, em especial pessoas investigadas pelos delitos previstos nas leis anticorrupção, de lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

10.23. Lei aplicável. Este contrato será regido pelo Código Civil Brasileiro, no que for silente.

10.24. Foro. O Foro da Comarca de Gramado/RS, é o eleito pelas partes para dirimir eventual divergência, sendo renunciado qualquer outro por mais privilegiado que seja.

10.25. As Partes reciprocamente declaram e garantem que, segundo seu conhecimento: (i) nenhum de seus sócios, administradores, diretores ou empregados são Funcionários Públicos; (ii) na data de assinatura e durante o prazo de vigência desta Carta, nenhum Funcionário Público é ou será associado, ou detém ou deterá participação, direta ou indiretamente, na respectiva parte, ou participação ou benefício decorrente deste contrato; (iii) não pagaram ou propuseram pagamento, nem pagarão ou proporão pagamento, direta ou indiretamente, qualquer comissão ou honorário de intermediação, direta ou indiretamente, a Funcionário Público, com relação ao presente contrato; e (iv) não farão, direta ou indiretamente, contribuições a candidatos nem a partidos políticos, salvo se permitido pela legislação aplicável, caso em que todos os termos e condições serão estritamente cumpridos e observados.

10.26. Nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, as partes reconhecem como válida, para todos os fins de direito, a assinatura eletrônica e/ou digital aposta neste instrumento, ainda que realizada por meio de plataforma que não utilize certificado digital emitido pela ICP-Brasil, produzindo os mesmos efeitos da assinatura manuscrita.

10.27. Para fins deste instrumento, será considerada como “data de assinatura” a data em que o último signatário realizar sua assinatura eletrônica ou digital, conforme indicada no relatório das assinaturas.

E assim, por estarem justos e acordados, firmam as partes o presente instrumento, na presença de duas testemunhas, a fim de que surta os legais e jurídicos efeitos a que se destinam.

Gramado, RS, 30 de julho de 2026.

CONTRATANTE:

HOTEL BANGALÔS DA SERRA LTDA.

Por sua representante legal
Juliana Carvalho Caliri

CONTRATADA:

LAGHETTO ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA.

Por seu representante legal
Diego Rocha Cáceres

TESTEMUNHAS:

Testemunhas:

Nome: Cristiane Martenexen
CPF/MF: 946.632.540-04

Nome: Carlos Casagrande
CPF/MF: 807.668.620-20

Contrato n.º 2115 - Laghetto x Bangalôs da Serra - Administração Hoteleira - VF.pdf

Documento número #510fbcda-2b14-4d74-8014-ab2dfc0d7a80

Hash do documento original (SHA256): b2ebb73f8e68f4aa0135ddf26d76567554a3786b376b984e0582d2a60d26805d

Assinaturas

- ✓ **Jose Carlos Casagrande**
CPF: 807.668.620-20
Assinou como testemunha em 01 ago 2026 às 18:30:40
- ✓ **Diego Rocha Cáceres**
CPF: 995.694.000-30
Assinou como contratada em 02 ago 2026 às 11:40:09
- ✓ **Cristiane Martenexen**
CPF: 946.632.540-04
Assinou como testemunha em 31 jul 2026 às 16:56:39
- ✓ **Juliana Carvalho Caliori**
CPF: 992.086.521-49
Assinou como contratante em 03 ago 2026 às 13:51:09
- ✓ **Ellen Macedo Joner**
CPF: 014.192.940-59
Assinou como testemunha em 31 jul 2026 às 15:02:08

Log

- 31 jul 2026, 13:24:36 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e criou este documento número 510fbcda-2b14-4d74-8014-ab2dfc0d7a80. Data limite para assinatura do documento: 30 de agosto de 2026 (13:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 31 jul 2026, 13:29:06 Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de agosto de 2026 (11:09).

31 jul 2026, 13:29:06	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: administrativo@laghettohoteis.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cristiane Martenexen e CPF 946.632.540-04.
31 jul 2026, 13:29:06	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: certificados@laghetto.com.br para assinar como contratada, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Diego Rocha Cáceres e CPF 995.694.000-30.
31 jul 2026, 13:29:06	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: operacoes@laghettohoteis.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Jose Carlos Casagrande e CPF 807.668.620-20.
31 jul 2026, 13:29:06	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: juliana.carvalho1@outlook.com.br para assinar como contratante, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Júlia Carvalho Caliori e CPF 992.086.521-49.
31 jul 2026, 13:33:46	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e adicionou à Lista de Assinatura: ellen@clf.adv.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ellen Macedo Joner e CPF 014.192.940-59.
31 jul 2026, 13:33:46	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em administrativo@laghettohoteis.com.br: assinar como testemunha
31 jul 2026, 13:33:46	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em operacoes@laghettohoteis.com.br: assinar como testemunha
31 jul 2026, 13:33:46	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em certificados@laghetto.com.br: assinar como contratada
31 jul 2026, 13:33:46	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em juliana.carvalho1@outlook.com.br: assinar como contratante
31 jul 2026, 13:33:46	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em ellen@clf.adv.br: assinar como testemunha

31 jul 2026, 14:19:41	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em ellen@clf.adv.br: assinar como testemunha
31 jul 2026, 14:34:59	Operador com email ti@laghettohoteis.com.br na Conta 32fe408b-8788-43a8-958e-56eb71d7c18e fez alteração em juliana.carvalho1@outlook.com.br: assinar como contratante. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Juliana Carvalho Caliari
31 jul 2026, 15:02:08	Ellen Macedo Joner assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail ellen@clf.adv.br. CPF informado: 014.192.940-59. IP: 191.243.135.218. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -29.6566 e longitude -50.7896. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1488.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
31 jul 2026, 16:56:39	Cristiane Martenexen assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail administrativo@laghettohoteis.com.br. CPF informado: 946.632.540-04. IP: 189.6.144.84. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.01977085482223 e longitude -51.17340760120235. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1488.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
01 ago 2026, 18:30:40	Jose Carlos Casagrande assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail operacoes@laghettohoteis.com.br. CPF informado: 807.668.620-20. IP: 189.90.24.99. Componente de assinatura versão 1.1488.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
02 ago 2026, 11:40:09	Diego Rocha Cáceres assinou como contratada. Pontos de autenticação: Token via E-mail certificados@laghetto.com.br. CPF informado: 995.694.000-30. IP: 189.90.24.252. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -29.36920687522316 e longitude -50.80652383676161. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1488.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
03 ago 2026, 13:51:09	Juliana Carvalho Caliari assinou como contratante. Pontos de autenticação: Token via E-mail juliana.carvalho1@outlook.com.br. CPF informado: 992.086.521-49. IP: 172.225.82.172. Componente de assinatura versão 1.1489.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
03 ago 2026, 13:51:22	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 510fbcd4-2b14-4d74-8014-ab2dfc0d7a80.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 510fbcd4-2b14-4d74-8014-ab2dfc0d7a80, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.