



**BAHIAINVESTE**

**CONCORRÊNCIA Nº 01/2023**

**Processo Administrativo: 113.9828.2023.0000140-10**

**ARRENDAMENTO DO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO**

**ANEXO VII – MECANISMO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS**



## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. REMUNERAÇÃO DO ARRENDANTE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PAGAMENTO DAS PARCELAS FIXAS E VARIÁVEIS .....</b>	<b>4</b>
<b>4. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO .....</b>	<b>5</b>



## **1. INTRODUÇÃO**

O objetivo deste Anexo é estabelecer as condições e mecanismos para pagamento das parcelas atinentes à remuneração do ARRENDANTE.

Para fins do presente documento, os termos quando empregadas, no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados indicados no EDITAL ou no ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO, salvo se do contexto resultar sentido claramente diverso.

## **2. REMUNERAÇÃO DO ARRENDANTE**

2.1. A ARRENDATÁRIA pagará ao ARRENDANTE, em razão da exploração do ARRENDAMENTO: (i) uma PARCELA INICIAL para a assinatura do contrato de ARRENDAMENTO; (ii) mais PARCELAS FIXAS anuais; e (iii) mais PARCELAS VARIÁVEIS anuais, cujos valores, percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste ANEXO.

2.2. A PARCELA INICIAL, objeto da PROPOSTA ECONÔMICA, deverá ser de, no mínimo, R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser paga de forma precedente à assinatura do CONTRATO.

2.3. A PARCELA FIXA corresponderá ao montante de R\$ 968.000,00 (Novecentos e sessenta e oito mil reais), a ser paga anualmente, em parcela única, sendo a primeira parcela devida até o 12º (décimo segundo) mês, do ano 3 do CONTRATO e as demais realizadas a cada período de 12 (doze) meses, até o término da vigência do ARRENDAMENTO.

2.4. A PARCELA VARIÁVEL corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a Receita Bruta Anual do GHJ, a ser paga anualmente, em parcela única, sendo a primeira parcela devida até o 12º (décimo segundo) mês, do ano 3 do CONTRATO e as demais realizadas a cada período de 12 (doze) meses, até o término da vigência do ARRENDAMENTO.



### **3. CÁLCULO DAS PARCELAS FIXAS E VARIÁVEIS**

3.1. O cálculo para o pagamento do valor da PARCELA VARIÁVEL se dará observada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{PV = RB \times 1\%}$$

Em que:

PV = Parcela Variável Anual; e

RB = Receita Total Bruta (Principal e Acessórias) apurada anualmente, a partir do 1º mês do ano 3 de operação do ARRENDAMENTO;

3.2. A ARRENDATÁRIA deverá efetuar o pagamento da PARCELA VARIÁVEL até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente à apuração.

3.3. O cálculo da PARCELA VARIÁVEL será feito pela ARRENDATÁRIA, com base nos demonstrativos contábeis e revisada tão logo se conclua o processo de auditoria contábil anual da empresa.

3.3.1. O pagamento dos valores residuais, se houver, se dará no mês subsequente à apuração final, em parcela única; e

3.3.2. Caso a ARRENDANTE discorde dos resultados apurados pela auditoria contábil realizada, poderá valer-se da contratação de serviço técnico especializado para apuração dos valores, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis pela ARRENDANTE, caso sejam constatadas fraudes ou desvios.

3.4. A PARCELA FIXA será reajustada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulado entre o mês da data da entrega da PROPOSTA ECONÔMICA e o décimo segundo mês, contado a partir da data da assinatura do CONTRATO, observando-se a seguinte fórmula:

$$\mathbf{PF1 = PF0 \times (IPCA_t / IPCA_{t-1})}$$

Onde:

PF1 é o valor da PARCELA FIXA reajustado ao final do primeiro ano do ARRENDAMENTO;



---

PF0 é o valor da PARCELA FIXA indicado no item 2.3 acima;

IPCA<sub>t</sub>/IPCA<sub>t-1</sub> é o IPCA acumulado do período compreendido entre o mês da data da entrega da PROPOSTA ECONÔMICA e o décimo segundo mês, contado a partir da DATA DA ASSINATURA do CONTRATO.

3.5. Após o primeiro reajuste, a PARCELA FIXA será reajustada anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), observando-se a variação acumulada no período.

#### **4. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO**

4.1. Os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pela ARRENDANTE.

4.2. As PARCELAS apuradas no último ano do ARRENDAMENTO serão pagas imediatamente após o término da apuração correspondente.

4.3. Caso a ARRENDATÁRIA não pague as PARCELAS na data de vencimento incorrerá em multa moratória de 2% (dois por cento) do valor devido, acrescido de juros moratórios equivalentes à Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), podendo o ARRENDANTE executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO em caso de atrasos.

4.4. A liberação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO somente ocorrerá após o pagamento da última PARCELA, observadas, em todo o caso, as demais disposições contratuais atinentes à matéria.

4.5. Como forma de prestação de contas ao ARRENDANTE, a ARRENDATÁRIA deverá apresentar, anualmente, a partir do 1º mês de operação do ano 3 do CONTRATO, os seguintes KPI's (*key performance indicators*):

4.5.1. Taxa de Ocupação;

4.5.2. Tarifa Média Diária;

4.5.3. Receita por Quarto Disponível (RevPar);

4.5.4. Receita Operacional Bruta (Principal e Acessórias);



- 4.5.5. Lucro Operacional Bruto (GOP);
  - 4.5.6. Lucro Operacional Bruto por quarto disponível (GOPPAR); e
  - 4.5.7. Duração Média de Estadia (ALOS);
- 4.6. A ARRENDATÁRIA deverá apresentar os KPI's (*key performance indicators*) até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente à apuração.