

Prospecto de Distribuição Pública de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de
Contratos de Investimento Coletivo no
EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO

PARK PLAZA PORTO ALEGRE - MOINHOS 1903
(anteriormente denominado RADISSON RED MOINHOS 1903)

Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
CNPJ/MF nº 21.179.785/0001-81

Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2019/007 (Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira), em 13 de setembro de 2019, posteriormente modificada em 12 de novembro de 2019.

Característica geral da Oferta, que teve início em 24 de setembro de 2019. Distribuição pública de 608 (seiscentas e oito) partes ideais de unidades autônomas hoteleiras (“Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras”), de 25% (vinte e cinco por cento) cada uma, e, de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) no caso das Unidades Autônomas Hoteleiras com final “01” (um), objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”), denominado **Park Plaza Porto Alegre – Moinhos 1903**, anteriormente denominado **Radisson Red Moinhos 1903** (“Empreendimento”), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R\$ 103.026.400,52
(cento e três milhões, vinte e seis mil e quatrocentos reais e cinquenta e dois centavos)

Este montante considera a soma dos valores totais de investimento para aquisição, a prazo, das 608 (seiscentas e oito) Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, conforme acima referido, a existência de 10 (dez) tipologias diferentes, com valores distintos, conforme detalhado nas Tabelas B.1 e B2 constantes da página 19 deste Prospecto.

Das 608 (seiscentas e oito) Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da Oferta, restam apenas 75 (setenta e cinco) Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras disponíveis para venda, sendo que as demais já foram vendidas. Constam nas tabelas da página 19 a identificação das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleira disponíveis à venda, e, portanto, ainda objeto da Oferta.

Os CIC estão sendo distribuídos pela Incorporadora **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, sociedade de propósito específico com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81 (“Incorporadora”), controlada pela **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, atual denominação de Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77 (“Melnick”), e terão como operadora hoteleira **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, sociedade empresária com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13 (“Operadora Hoteleira”). A Incorporadora será, para todos os efeitos, a ofertante (“Ofertante”) dos CIC objeto da oferta pública (“Oferta”) das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, potenciais Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção VIII - “Fatores de Risco” (pág. 54 e seguintes), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

***“OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO VIII - FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE <http://www.melnickeven.com.br/moinhos1903>.*”**

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIRO OFERTADOS.”

Porto Alegre, 23 de junho de 2021.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	5
I – IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA, OPERADORA HOTELEIRA, MARCA, PERMUTANTES E PARCEIRO	13
Incorporadora e Construtora	14
Operadora Hoteleira	14
A Marca	14
Permutantes Terreneiras	15
Parceiro	17
II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	17
III – RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS DO CIC - CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO	23
Compromisso de Venda e Compra	23
Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação	28
Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação	31
Contrato de Comodato de Parte(s) Ideal(ais) dos Apartamentos	32
Disposições do Serviço de Reservas	32
III.1 – RESUMO DOS DEMAIS CONTRATOS FIRMADOS NO ÂMBITO DO EMPREENDIMENTO	34
Acordo Comercial	34
Contrato de Administração	36
Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação	40
Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos	40
Minuta de Convenção de Condomínio	41
Contrato de Parceria	42
IV – CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA	45
V – REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES E DA OPERADORA HOTELEIRA	48
Remuneração dos Investidores Adquirentes	48
Fórmula de Remuneração dos Investidores Adquirentes	49
Fórmula de Remuneração do Investidor Adquirente	50
Remuneração da Operadora Hoteleira	50
Fluxograma Financeiro	51
VI – DIREITOS E DEVERES DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES DAS PARTES IDEAIS DE UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS	52
Direitos	52
Deveres	53
VII - FATORES DE RISCO INCIDENTES SOBRE A OFERTA	54
VIII – OUTROS ENCARGOS DO EMPREENDIMENTO	63
Despesas da SCP	63
Despesas dos Investidores Adquirentes	63
IX – MODIFICAÇÃO DA OFERTA	66

X - PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA	66
XI - INDICAÇÃO DO ENDEREÇO COMPLETO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ONDE ESTARÃO DISPONÍVEIS AS INFORMAÇÕES REFERIDAS NO ART. 6º, INCISOS I, II E IV, E NO ART. 31.....	67
XII – DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS DE SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS.....	68
XIII - SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS PARA A DISTRIBUIÇÃO DO CIC	69
ANEXOS	
ANEXO I - MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO	73
ANEXO II – MATRÍCULA DO IMÓVEL COM INCORPORAÇÃO REGISTRADA, E ESCRITURAS FIRMADAS ENTRE A INCORPORADORA E AS PERMUTANTES TERRENEIRAS	413
ANEXO III – MINUTA DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE	481
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE	496
ANEXO V – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA	498
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DAS PERMUTANTES TERRENEIRAS	502
ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA SOBRE ALTERAÇÃO DA BANDEIRA.....	505
ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA HOTEL INVEST SOBRE ALTERAÇÃO DA BANDEIRA.....	509

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão os significados a eles a seguir atribuídos:

Acordo Comercial Instrumento celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, contendo regramentos sobre a implantação do Hotel.

Balancetes Mensais Documentos contábeis que apresentam os registros relativos às operações do Hotel, a serem apresentados mensalmente, demonstrando o resultado da SCP.

Balanco Anual Documento contábil integrante das demonstrações financeiras anuais, referente ao ano fiscal, no qual constarão todos os lançamentos relativos às operações do exercício findo, espelhando o resultado real da situação do Hotel.

Brasil ou País República Federativa do Brasil.

CIC Contratos de investimento coletivo referentes a Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, do Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903, que integra o Empreendimento Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento, compreendendo (i) os Compromissos de Venda e Compra e seus anexos, dentre os quais se destacam: (a) o Memorial Descritivo do Proprietário – Especificações Técnicas de Acabamento; (b) a Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento; e (c) Plantas da Unidade Autônoma Hoteleira; Termo de Adesão à SCP (e o Contrato de Constituição da SCP); (ii) Contrato de Administração celebrado com a Operadora Hoteleira, com seus anexos, incluindo o Contrato de Constituição da SCP e o Contrato de Comodato dos Apartamentos - Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903; e (iii) o Acordo Comercial e seus anexos. Ficando, todos estes instrumentos, disponíveis para consulta dos Investidores Adquirentes até a entrega do Hotel, em versão eletrônica, no website do Hotel (<http://www.melnickeven.com.br/moinhos1903>) e em versão impressa nos pontos de venda (durante a Oferta).

Código Civil Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Código Tributário Nacional Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Compromisso de Venda e Compra	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, para Entrega Futura, a ser celebrado entre Incorporadora e cada Investidor Adquirente, ou entre qualquer das Permutantes e o Investidor Adquirente, quando for o caso, para aquisição das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras da Oferta, com seus anexos (i) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos; (ii) Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento; (iii) Plantas das Unidades Autônomas Hoteleiras; e (iv) Contrato de Parceria.
Condomínio	É o ente jurídico distinto dos titulares de cada uma das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Empreendimento, com poderes de representação dos interesses, áreas e bens comuns indivisíveis, bem como dos interesses individuais homogêneos dos condôminos.
Condômino	Titular de cada uma das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.
Contrato de Administração	Instrumento celebrado entre o Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento e a Administradora (Operadora Hoteleira), contendo regramentos sobre a administração do Hotel.
Contrato de Parceria	Instrumento celebrado entre a Ofertante, Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense, em 15 de outubro de 2019, contendo regramentos sobre a parceria entre elas.
Convenção de Condomínio	Instrumento que regulamenta os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos do Empreendimento Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento, fixando normas de convivência e a forma de administrar o patrimônio.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Abertura	Data em que se iniciará a regular operação do Hotel ao público, comprovada mediante a emissão da primeira Nota Fiscal de Prestação de Serviços emitida pela Operadora Hoteleira (Administradora).
Declaração do Adquirente	Declaração a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC no âmbito da Oferta, na forma do Anexo III a este Prospecto.

Despesas Condominiais Extraordinárias	Despesas não previstas no Orçamento Anual, incluindo-se aquelas relacionadas às aquisições, alterações, adições, melhorias, manutenções ou reparações relevantes no Hotel e em suas edificações, instalações, bens, equipamentos operacionais e FF&E das áreas comuns, excluídas, entretanto, as despesas ordinárias, especialmente as de reparo e manutenção cotidianas.
Despesas Condominiais Ordinárias	Despesas incorridas em função da administração e operação do Condomínio e que são a seguir especificadas de forma exemplificativa e não exaustiva: (1) salários, encargos e benefícios; (2) material de limpeza; (3) tv a cabo; (4) material de escritório; (5) despesas com treinamentos; (6) correios e impressos; (7) taxas municipais e emolumentos; (8) locação e manutenção de sistema operacional de administração condominial e hoteleiro; (9) despesas administrativas e gerais; (10) seguro responsabilidade civil e patrimonial; (11) despesas financeiras; (12) assessoria jurídica; (13) serviço de segurança; (14) mão de obra temporária; (15) serviço de auditoria; (16) tarifas públicas – energia elétrica, água e esgoto, gás; (17) gastos com manutenção – elevadores, telefonia, jardinagem, caldeira, ar condicionado, elétrica, hidráulica, gerador, instalações, materiais de manutenção; (18) fundo de reserva; (19) de administração condominial e taxa de administração sobre receitas operacionais do condomínio.
Despesas da Propriedade	(1) Taxa de administração sobre a receita líquida; (2) Taxa Mensal de Administração; (3) Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; (4) Taxa Mensal de Incentivo; (5) Aluguel de área de A&B; (6) Despesa após lucro operacional de alimentação e bebida (“A&B”), consistente em rubrica de alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; (7) Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); (8) Seguro dos bens dos apartamentos; (9) Aluguel de imóvel; (10) Aquisição/ serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores Adquirentes, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); (11) Depreciação e amortização; (12) Fundo de Reposição de Ativos; (13) IRPJ – imposto de renda de pessoa jurídica; (14) CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.
Empreendimento ou Hotel ou Condo Hotel	Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento ou ou Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903 ou as anteriores denominações Radisson Red Porto Alegre Moinhos ou Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento ou Radisson Red Moinhos 1903.
Estudo de Viabilidade do Hotel	Relatórios acerca da viabilidade hoteleira, elaborado pela Hotel Invest, datado de 19 de julho de 2019, e posteriormente atualizado sendo a primeira vez em 15 de outubro de 2019, e a segunda vez em 10 de junho de 2021.

**Fundo de
Reposição de
Ativos da SCP**

Fundo constituído e mantido no âmbito da SCP, utilizado quando necessário para pagamento dos valores destinados principalmente a assegurar que a SCP sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas Hoteleiras.

**Fundo de Reserva
Condominial**

Fundo contendo recurso proveniente da contribuição dos condôminos do Hotel através da taxa condominial, destinados a investimentos necessários a gastos extraordinários nas áreas comuns e Unidades Autônomas Hoteleiras, ou em caso de necessidade urgente, em conformidade com a convenção condominial. Tais recursos serão devidamente depositados em conta segregada da operação condominial, permitindo que haja controle dos recursos. A Operadora Hoteleira terá pleno acesso ao referido Fundo de Reserva Condominial, podendo dele fazer uso para a destinação específica ora mencionada, mediante prévia autorização do Condomínio, conforme previsto no Contrato de Administração, constante do Anexo I “Minutas dos Contratos do Empreendimento” - pág. 73 – deste Prospecto.

**FF&E (Furniture,
Fixtures and
Equipment)**

São todos os móveis, aparelhos e equipamentos, incluindo, de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) todo o equipamento e mobiliário de escritório; (ii) equipamentos de informática, tais como, computadores, periféricos e softwares; (iii) equipamentos de convenções, tais como, retroprojetores, data-show e outros; (iv) equipamentos de segurança; (v) veículos; (vi) todo equipamento especializado necessário à operação do Hotel, inclusive instalações, bares, restaurantes, lavanderia, luzes especiais, locais para atendimento, espaços comerciais e de estacionamento; e, enfim, (vii) todos os móveis, aparelhos, equipamentos e artigos de decoração necessários a uma eficiente operação hoteleira.

**Garagem
Condominial**

Área comum do Empreendimento, localizada no subsolo, que comportará aproximadamente 34 (trinta e quatro) vagas de estacionamento, das quais 24 (vinte e quatro) são simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada uma e 5 (cinco) são duplas, com capacidade de abrigar dois automóveis de passeio de tamanho médio cada uma.

**Gastos
Operacionais da
SCP**

Somatório dos custos e despesas que forem normalmente cobrados ou incorridos como um custo operacional da SCP, segundo os princípios contábeis.

**Grêmio Foot-Ball
Porto Alegre
ou GFBPA**

Time de Futebol que terá sua marca agregada a publicidade do Empreendimento, mediante parceria nos termos do Contrato de Parceria firmado em 15 de outubro de 2019, entre ele, a Ofertante e a Operadora Hoteleira.

Hotel Invest

A empresa Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.o 1.912, conj. 17L, inscrita no CNPJ/MF sob n.o 03.558.771/0001-97

Incorporadora / Construtora

Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Instrução CVM 602

Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018.

Investidor Adquirente ou Proprietário

Cada uma das pessoas físicas e jurídicas, e outras entidades, que invista no Hotel por meio da aquisição de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, objeto de CIC. Os Investidores Adquirentes obrigatoriamente participarão do Pool, mediante a assinatura do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

IPTU

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Lei das Sociedades por Ações

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Lei de Condomínio e Incorporações

Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Lei dos Corretores de Imóveis

Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Lucro Operacional Bruto

Resultado obtido com a exploração hoteleira como sendo: (+) a receita bruta; (-) impostos incidentes sobre a receita – ISS, ICMS, PIS e COFINS (cumulativo, não cumulativo); (-) salários, encargos e benefícios; (-) mão de obra temporária; (-) taxa de condomínio das Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool Hoteleiro; (-) contratos fixos com terceiros; (-) despesas administrativas; (-) custos de vendas – alimentos e bebidas, comissões de agências de viagens; comissão de cartão de crédito; (-) custos operacionais – café da manhã dos hóspedes; materiais de apartamentos, tarifas públicas das Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool Hoteleiro, lavanderia industrial, manutenção das Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool Hoteleiro; (-) despesas financeiras; (-) despesas com marketing e vendas.

Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade	É obtido sequencialmente à partir do LUCRO OPERACIONAL BRUTO, deduzido: (-) taxa de administração sobre a receita líquida; (-) taxa de administração sobre o lucro operacional bruto; (-) taxa de incentivo; (-) IPTU das Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool Hoteleiro; (-) seguro responsabilidade civil e patrimonial das Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool Hoteleiro; (-) aluguel de imóveis; (-) juros e correções sobre empréstimos e financiamentos; (-) fundo de reposição de ativos; (-) IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; (-) CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.
Melnick	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. (atual denominação de Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.)
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição de Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras (de 12,5% [doze vírgula cinco por cento] no caso das Unidades Autônomas Hoteleiras com final “01”, e de 25% [vinte e cinco por cento] em relação às demais Unidades Autônomas Hoteleiras), objeto de CIC componente do Empreendimento.
Operadora de Estacionamento	Empresa que administrará a operação do sistema de estacionamento rotativo da Garagem Condominial.
Operadora Hoteleira e Sócia Ostensiva	Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (que em seus contratos será identificada como Administradora)
Parte Ideal	É a Parte Ideal relacionada à Unidade Autônoma Hoteleira de titularidade a cada Investidor Adquirente, sendo de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) no caso das Unidades Autônomas Hoteleiras com final “01” (um) (a saber, as de número 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801 e 901) e 25% (vinte e cinco por cento) no caso das demais Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Empreendimento.
Permutantes ou Permutantes Terreneiras	A Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda.
Plano Operacional Anual	Orçamento da operação hoteleira, a ser apresentado anualmente pela Sócia Ostensiva aos Sócios Participantes, para análise e aprovação.
Pool	Sistema associativo de exploração conjunta da totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras, gerenciado e administrado pela Operadora Hoteleira com fim único e exclusivo de exercer a atividade hoteleira no Condomínio, através da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP).

Poolista ou Poolistas	É o Investidor Adquirente.
Preço da Parte Ideal	Preço unitário de cada Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, objeto de CIC integrante do Empreendimento.
Prospecto	Este Prospecto de Distribuição Pública de Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903, integrante do Empreendimento, datado de 29 de agosto de 2019 e posteriormente atualizado em 15 de outubro de 2019 e em 23 de junho de 2021.
Real	A moeda corrente no Brasil.
Receita Bruta	Compreende o montante das receitas provenientes das vendas com a prestação de serviços, mercadorias, receitas financeiras e outras, devidamente registradas por regime de competência, relativas a exploração da entidade, tais como, diárias, telefonia, locação de salas de eventos, restaurantes, bares, variação cambial, receita financeira com aplicações e eventual alienação de itens que componham o ativo fixo.
Receita Líquida	É o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.
Regras e Procedimentos contábeis	Constituem-se num conjunto de regras e procedimentos emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais órgãos reguladores. Aplicando-se ainda as regras estabelecidas para fins de apuração de resultados por centro de custo contidos no Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira (“ U.S.O.A.”- “Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) – elaborado e atualizado pela “International Association of Hospitality Accountants – I.A.H.A.”, com base nos princípios contábeis gerais aceitos no Brasil (“Generally Accepted Accounting Principles – GAAP”)
SCP ou Sociedade em Conta de Participação	Sociedade constituída nos termos do art. 991 e seguintes do Código Civil, em que a Operadora Hoteleira será a sócia ostensiva, e os proprietários de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras serão os sócios participantes.
Sócio Participante	Posição do Investidor Adquirente na SCP.
Termo de Adesão à SCP	Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação internamente denominada “Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP”, a ser celebrado pelo Investidor Adquirente concomitantemente ao Compromisso de Venda e Compra, regulando sua relação com a Operadora Hoteleira.

**Unidade
Autônoma
Hoteleira ou Suíte
ou Apartamento**

Cada uma das 144 (cento e quarenta e quatro) Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Empreendimento.

I – IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, CONSTRUTORA, OPERADORA HOTELEIRA, MARCA, PERMUTANTES E PARCEIRO

Incorporadora e Construtora

Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

CNPJ/MF: 21.179.785/0001-81

Rua Carlos Trein Filho nº 551

Bairro Auxiliadora

Porto Alegre – RS

CEP: 90.450-120

www.melnickeven.com.br

Operadora Hoteleira

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

CNPJ/MF: 02.223.966/0001-13

Alameda Rio Negro, 13º andar

Edifício Padauri

Bairro Alphaville Barueri – SP

CEP: 06454-000

<http://www.atlanticahotels.com.br/>

Permutantes Terreneiras

Urbana Participações Imobiliárias Ltda.

CNPJ/MF: 09.475.838/0001-06

Rua Professor Fitzgerald nº 71,

Bairro Petrópolis

Porto Alegre – RS

CEP 90470-160

Presete Participações Ltda.

CNPJ/MF: 07.003.644/0001-82

Rua Berto Círio nº 1600, sala C,

Bairro São Luiz, Canoas/RS

CEP 92420-030

Parceiro

Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense

CNPJ/MF: 92.797.901/0001-74

Avenida Padre Leopoldo Brentano,
nº 110, Setor 2100,

Bairro Humaita, Porto Alegre/RS,

CEP 90.250-590

Descrição

A Incorporadora e a Construtora

A Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Incorporadora) é uma sociedade de propósito específico que tem por objeto a compra e venda de imóveis para incorporação e venda de empreendimentos imobiliários determinados, bem como a comercialização das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento e, complementarmente, dos bens e direitos que vierem a ser recebidos em permuta ou dação em pagamento nas transações inerentes ao seu objeto. Suas únicas sócias são a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Melnick Even), detentora de 99,9% (noventa e nove vírgula nove por cento) do capital, e a Melnick Even Participações Societárias Ltda. detentora de 0,1% (zero vírgula um por cento) do capital.

A Melnick, empresa com mais de 50 (cinquenta) anos de atuação no mercado gaúcho, alia seu padrão de qualidade e conhecimento do mercado local à vontade de sempre realizar projetos inovadores com alto padrão de execução e atendimento. O Grupo Melnick conta atualmente com mais de 500 (quinhentos) colaboradores diretos. É certificada ISO 9001 desde 2001 e classificada com nível A pelo PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat) sendo, atualmente, referência em Recursos Humanos na construção civil e em imóveis de alto padrão no mercado gaúcho. Em setembro de 2020, tornou-se a primeira incorporadora do Sul do Brasil a abrir capital no novo mercado da Bolsa de Valores do Brasil, a B3. (disponível em <http://www.melnickeven.com.br/a-empresa>).

A Operadora Hoteleira

A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. é uma administradora hoteleira multimarca e conta com 120 (cento e vinte) hotéis no país, somando mais de 20.000 (vinte mil) quartos.

Atualmente, a empresa emprega aproximadamente 4.000 (quatro mil) colaboradores, treinados e pautados profissionalmente, pela atuação da empresa no segmento de hospitalidade. Seu departamento de vendas opera em todo o Brasil, com mais de 190 (cento e noventa) executivos, altamente qualificados, que atuam em parceria com escritórios comerciais nos 5 (cinco) continentes e também com as maiores operadoras de turismo e negócios do Brasil e do mundo.

Atualmente, a Operadora Hoteleira administra as seguintes bandeiras:; Go Inn; Sleep Inn; Comfort; Park Inn by Radisson; Comfort Suítes; Quality; Hilton Garden Inn; Radisson RED; Clarion; Four Points by Sheraton; Radisson; Radisson BLU. Para hotéis que não possuem bandeira internacional, a Operadora Hoteleira utiliza a bandeira by Atlantica Hotels.

A Operadora Hoteleira detém alianças estratégicas com Choice Hotels (marcas Sleep Inn, Comfort, Comfort Suites, Quality e Clarion), com Radisson Group (bandeira Radisson RED, Radisson BLU e Park Inn by Radisson), com Hilton Worldwide (Hilton Garden Inn), e mantém parceria estratégica com Starwood para administração da marca Four Points by Sheraton, além das marcas próprias Go Inn e oferecer a assinatura by Atlantica Hotels, para hotéis independentes (disponível em <https://www.atlantichotels.com.br/sobre-a-atlantica>).

A Marca

A marca Park Plaza é uma marca pertencente à rede norte americana Radisson Hotels. A bandeira possui, atualmente, 23 (vinte e três) hotéis na Europa e 12 (doze) na Ásia, estando presente em 07 (sete) países. A marca de padrão *upper-midscale* visa oferecer hotéis nas melhores localizações da cidade em que está

inserida, com acomodações moderna e restaurantes e bares de qualidade, que viram atrativo não só para os hóspedes como também para os moradores locais (disponível em <https://www.radissonhotels.com/pt-br/marca/park-plaza>).

Anteriormente, a marca vinculada ao hotel era outra do grupo Radisson Hotels, a saber, Radisson Red, a qual, contudo, foi alterada conforme faculdade constante no item 5.5 do Acordo Comercial, para fins de atendimento a questões técnicas e comerciais inclusive do Radisson Hotels, de comum acordo entre Operadora Hoteleira e Ofertante, passando a ser a “Park Plaza”.

Tal alteração não traz impactos negativos de qualquer ordem aos Investidores Adquirentes, na medida em que ambas as bandeiras possuem o mesmo posicionamento tanto em relação à precificação de diárias quanto aos padrões operacionais hoteleiros, conforme as declaração emitida pela Operadora Hoteleira, datada de 23 de junho de 2021 (Anexo VII), constante da página 502 deste Prospecto.

Com base na declaração da Operadora Hoteleira, a HotelInvest emitiu declaração (Anexo VIII), constante da página 506 deste Prospecto, no sentido de que não considerou nenhuma influência da alteração da bandeira no atual Estudo de Viabilidade (datado de 10 de junho de 2021), seja na penetração do hotel no mercado, na diária média ou no custo operacional, e que **a mudança de resultados em relação ao estudo anterior (datado de 15 de outubro de 2019) deveu-se única e exclusivamente à variação de oferta apresentada anteriormente, e aos impactos da Covid-19 no país e as respectivas mudanças de cenário econômico nacional, que impactam as projeções de evolução de demanda e diária.**

Tal consideração também constou do Estudo de Viabilidade do Empreendimento, à sua página 59: *“Apesar da mudança de bandeira realizada entre o último estudo protocolado na CVM e o atual, a Atlantica Hotels emitiu uma declaração dizendo que o posicionamento da bandeira Park Plaza será o mesmo da bandeira Radisson Red, tanto em relação à precificação de diária quanto em relação aos padrões operacionais hoteleiros. Por isso, a HotelInvest não considerou nenhuma influência da alteração de bandeira, seja na penetração do hotel, na diária média ou no custo operacional.”*

Os Investidores Adquirentes serão informados pela Ofertante, mediante correspondência eletrônica a ser para eles enviada, sobre a alteração da Marca, bem como sobre as declarações tanto da Operadora Hoteleira quanto da Hotel Invest acima referidas.

Não houve nenhuma alteração em relação aos direitos e deveres atinentes aos partícipes da Oferta, tampouco em relação ao regimento de remuneração dos Investidores Adquirentes. Ademais, por ser a mudança da Marca uma prerrogativa constante dos instrumentos da Oferta, conforme acima referido, entende-se que não se está diante de uma modificação da Oferta, e sim do exercício de uma faculdade contratual cabível à Ofertante e Operadora Hoteleira, que não tem impacto negativo aos Investidores Adquirentes, conforme se colhe das declarações da Operadora Hoteleira e da HotelInvest.

As Permutantes Terreneiras

A Urbana Participações Imobiliárias Ltda. (Urbana) e a Presete Participações Ltda. (Presete) eram proprietárias, na proporção de 50% cada uma, dos imóveis objeto das matrículas nº 72.702 (denominado “Imóvel A”) e 100.242 (denominado “Imóvel B”), ambas do Livro nº 2 do Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre –RS. A Urbana vendeu para a Incorporadora as frações ideais de 0,343262619 do Imóvel A, e 0,343262619 do Imóvel B. Já a Presete alienou para a Incorporadora as frações ideais de 0,377151381 do Imóvel A e de 0,377151381 do Imóvel B. Ditas frações correspondem às futuras Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras do Hotel a que as Permutantes fazem jus em decorrência da

alienação referida. Os imóveis foram unificados, resultando no Imóvel, objeto da matrícula nº 206.523 do Livro nº 2 do Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, e onde está sendo implementado o Empreendimento.

A aquisição, pela Incorporadora, das frações ideais dos imóveis então detidas pela Urbana e Presete, deu-se por meio de Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis, lavrada em 19 de março de 2019, às fls. 088 do Livro nº 46-H, Ficha nº. C159650, da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 18 de abril de 2019, às fls. 174 do Livro nº 6-H, Ficha nº. C159650, e da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 28 de agosto de 2019, às fls.115 do Livro nº 7-H, Ficha nº. C163253, todas lavradas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS. A Urbana é, em decorrência da reserva de fração ideal antes referida, titular de 0,156737381 do Imóvel, e receberá em pagamento do preço ajustado na compra e venda, conforme averbação constante sob o AV-1/206.523, de dita matrícula, 22 (vinte e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras (a saber, as de nº 207, 214, 218, 305, 309, 312, 315, 403, 411, 417, 502, 601, 703, 712, 718, 802, 805, 809, 815, 907, 913, 915), bem como 26,85% (vinte e seis vírgula oitenta e cinco por cento) da Unidade Autônoma Hoteleira nº 501. Por sua vez, a Presete, em decorrência da reserva de fração ideal antes referida, é titular da fração ideal de 0,122848619 do Imóvel, e receberá em pagamento do preço ajustado na compra e venda, conforme averbação constante sob o AV-1/206.523, de dita matrícula, 17 (dezessete) Unidades Autônomas Hoteleiras (a saber, as de nº 208, 213, 306, 310, 316, 404, 412, 418, 602, 704, 711, 717, 806, 810, 816, 908, 914), bem como 73,15% (setenta e três vírgula quinze por cento) da Unidade Autônoma Hoteleira nº 501.

Assim, na qualidade de Permutantes, coube à Urbana e à Presete as Unidades Autônomas Hoteleiras acima descritas, as quais serão alienadas também de forma fracionada, em Partes Ideais de 25% (vinte e cinco por cento) e de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) em se tratando da Unidade Autônoma Hoteleira final "01" (no caso delas, a de n.º 501 apenas), sendo que serão disponibilizadas e comercializadas pela equipe de vendas da Incorporadora, juntamente com as Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de titularidade da Incorporadora, obedecidos os mesmos parâmetros da Tabela de Vendas, inclusive no que tange à política de comercialização, bonificações e descontos implementados pela Incorporadora. Estão, portanto, englobadas nas 608 (seiscentas e oito) Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto da presente Oferta.

As obrigações de construção e implantação de todo o Empreendimento recaem exclusivamente sobre a Incorporadora, não possuindo as Permutantes responsabilidade nenhuma nesse sentido. As Unidades Autônomas Hoteleiras da Urbana e da Presete serão entregues pela Incorporadora no mesmo padrão e condições das demais Unidades Autônomas Hoteleiras do Hotel, sem qualquer distinção. A Incorporadora comparecerá em todos os Compromissos de Venda e Compra referente às Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras pertencentes às Permutantes e comercializadas pela Incorporadora, na qualidade de Interveniente Anuente, responsabilizando-se perante os Investidores Adquirentes nos mesmos moldes dos Compromissos de Venda e Compra em que ela figura como Promitente Vendedora, conforme consta no Campo 7 do Quadro Resumo Cláusulas Primeira, Quarta e Sétima do Compromisso de Venda e Compra das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras das Permutantes Terreneiras. Por tais questões, e por não serem incorporadoras do Empreendimento, a Urbana e a Presete não figuram como Ofertantes na Oferta.

Importante referir que os Investidores Adquirentes que adquirirem CIC referentes às Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade das Permutantes Terreneiras não terão despesa nenhuma além daquelas despesas que serão incorridas pelos Investidores Adquirentes de CIC referentes às Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade da Incorporadora.

As Permutantes Terreneiras não realizarão atos de distribuição pública dos CIC referentes às Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade das mesmas, existindo vedação expressa para tanto, nos termos do item “2” da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 28 de agosto de 2019, às fls.115-116 do Livro nº 7-H, Ficha nº. C163253, antes referida. Esclarece-se que a comercialização das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade das Permutantes Terreneiras será carreada pela equipe de vendas da Incorporadora, juntamente com as Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade desta, nos termos do presente Prospecto.

O Parceiro

O Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense é um clube de futebol brasileiro, da cidade de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, fundado em 15 de setembro de 1903 e, atualmente, possui 204 (duzentos e quatro) títulos.

Conforme o Artigo 1º do seu Estatuto Social, é uma associação de prática desportiva, sem finalidade econômica ou lucrativa, com personalidade jurídica distinta da dos seus associados, que não respondem, direta ou indiretamente, nem subsidiariamente, pelas obrigações por ela contraídas. Para a realização dos seus objetivos, sua administração observa os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, assim como adota os princípios e práticas de responsabilidade fiscal, financeira e de gestão.

O GFBPA tem como objetivo básico estimular a prática da educação física e dos desportos comunitários, assim como promover e intensificar atividades recreativas, sociais, culturais e cívicas, empenhando-se diretamente, através de outorga de concessão ou mediante a constituição ou a participação em outras associações ou sociedades, na prática do desporto em geral, especialmente do futebol, seja profissional ou não profissional (disponível em <https://gremio.net/governanca/documentos/gremio-estatuto-social-2019.pdf>).

II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento, objeto de **incorporação imobiliária**, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Condomínio e Incorporações”), é de destinação hoteleira, e está em construção no Imóvel, localizado na Rua Doutor Timóteo, nº.s 577, 579 e 591, objeto da Matrícula nº. 206.523 do Livro nº. 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/RS (“Matrícula”), encontrando-se a incorporação registrada sob o R.2/206.523 da aludida Matrícula, tendo seu projeto sido aprovado e licenciado pela Municipalidade sob o expediente único nº 336802.5, em 06 de setembro de 2018, recebendo a denominação “Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento”, conforme mencionado no Campo 3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, constante do Anexo I a este Prospecto.

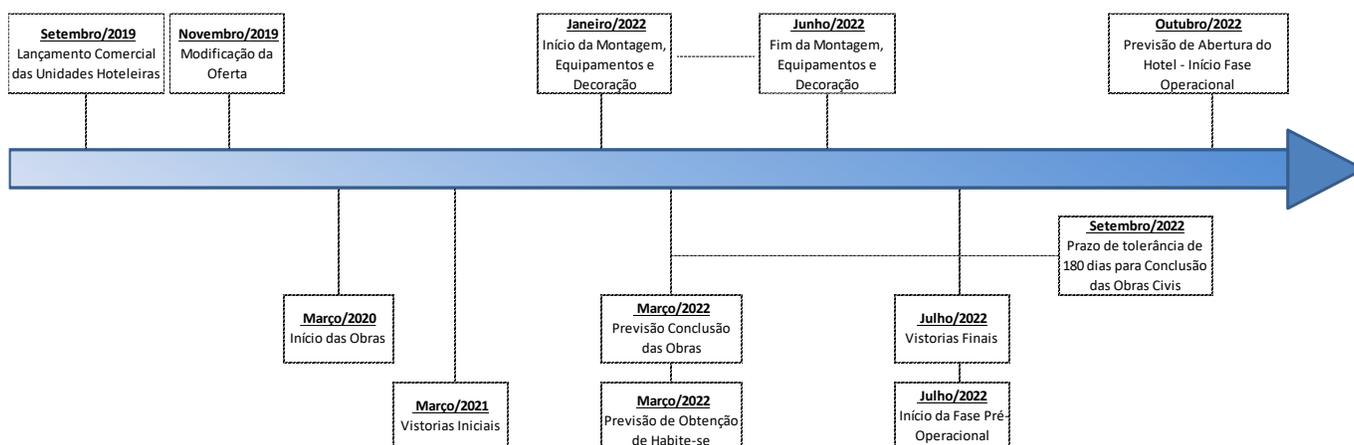
O Empreendimento “Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento” será composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo e o 9º pavimento. Terá o Empreendimento **144** (cento e quarenta e quatro) Unidades Autônomas Hoteleiras, também denominadas “apartamentos/Suítes”.

As Unidades Autônomas Hoteleiras, contarão com matrículas específicas, separadas e diversas da matrícula do terreno em que se encontrará localizado o Empreendimento, sendo que a individualização das matrículas ocorrerá após a expedição do Auto de Conclusão da Obra (“Habite-se”). Cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá características específicas, de acordo com o pavimento em que se encontrará e o seu tamanho. As Suítes serão entregues pela Incorporadora mobiliadas e equipadas, contendo o FF&E especificado

pela Operadora Hoteleira.

Além das Unidades Autônomas Hoteleiras, integra o Empreendimento uma Garagem Condominial com aproximadamente 34 (trinta e quatro) vagas, as quais serão destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. Os Investidores Adquirentes de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas ao público em geral. Para otimizar o uso das vagas de estacionamento da Garagem, o Condomínio cederá o uso, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a “Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a Convenção de Condomínio, Artigos 8 e 9, que disciplinarão a utilização das vagas da Garagem Condominial.

Tabela A – Cronograma estimado:



Considerando que as Partes Ideais de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras hoje disponíveis para venda apresentam 08 (oito) tipologias diferentes em relação à área privativa (considerando a Oferta original, são 10 [dez] tipologias), segue abaixo tabela ilustrativa apresentando a fração ideal de terreno de cada unidade, bem como o valor da parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de unidade autônoma para pagamento a prazo (Tabela B.1), nos fluxos da Tabela de Vendas e também o valor para pagamento à vista (Tabela B.2).

Valores do Investimento por tipologia, a Prazo e à Vista:

Tabela B.1 Valor do investimento correspondente a Parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Hoteleira e de Parte Ideal de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) de Unidades Autônomas Hoteleiras de final "01" (um), a Prazo (Data-base: junho de 2021):

Unidade Autônoma - UA ¹	Área privativa (m ²) ²	Fração ideal da UA ³	Partes ideais de 25% disponíveis	Investimento total da parte ideal da UA a prazo ⁴	Preço da parte ideal da UA a prazo ⁵	ITBI e Emolumentos ⁶
408, 410, 414, 416, 807, 810 e 818	19,80	0,62%	8	R\$191.372,95	R\$185.377,84	R\$5.995,12
317, 517, 717 e 917	22,11	0,69%	6	R\$213.708,01	R\$207.013,21	R\$6.694,81
312, 313, 413, 513, 613, 713, 813, 912 e 913	24,76	0,78%	25	R\$239.339,42	R\$231.841,66	R\$7.497,76
202, 302, 402, 502, 602, 702, 802 e 902	26,00	0,82%	25	R\$251.354,14	R\$243.480,00	R\$7.874,14
207	32,90	0,74%	1	R\$229.357,96	R\$222.172,89	R\$7.185,07
208	33,28	0,75%	3	R\$230.436,20	R\$223.217,35	R\$7.218,85
212	34,38	0,87%	4	R\$267.250,54	R\$258.878,42	R\$8.372,13
213	36,47	0,89%	3	R\$273.257,90	R\$264.697,59	R\$8.560,32

¹Cada UA aqui apresentada foi dividida em partes ideais de 25%, conforme informações da Melnick Even.

²Metragem privativa relacionada a 100% da UA.

³Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel.

⁴Valores de junho/2021. Compreende o valor total de investimento da parte ideal da UA.

⁵Valor de investimento já contempla FF&E, pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria. Estes aportes serão pagos diretamente pela Melnick Even à Atlantica Hotels, conforme acordo comercial celebrado entre as partes.

⁶Valor de ITBI e Emolumentos Notariais informados pela Melnick Even.

Tabela B.2 – Valor do investimento correspondente a Parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Hoteleira e de Parte Ideal de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) de Unidades Autônomas Hoteleiras de final "01" (um), à Vista:

Unidade Autônoma - UA ¹	Área privativa (m ²) ²	Fração ideal da UA ³	Partes ideais de 25% disponíveis	Total de aportes ⁴	Aporte FF&E e EOS	Aporte pré-operacional e capital de giro	Aporte afiliação e assessoria
408, 410, 414, 416, 807, 810 e 818	19,80	0,62%	8	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
317, 517, 717 e 917	22,11	0,69%	6	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
312, 313, 413, 513, 613, 713, 813, 912 e 913	24,76	0,78%	25	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
202, 302, 402, 502, 602, 702, 802 e 902	26,00	0,82%	25	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
207	32,90	0,74%	1	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
208	33,28	0,75%	3	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
212	34,38	0,87%	4	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43
213	36,47	0,89%	3	R\$21.550,28	R\$19.161,59	R\$1.859,26	R\$529,43

¹Cada UA será dividida em partes ideais, conforme informações da Melnick Even que constam na tabela acima.

²Metragem privativa relacionada a 100% da UA.

³Fração ideal de 100% da UA, relativo à área privativa total do hotel.

⁴Estes aportes não serão pagos pelo investidor à operadora hoteleira. No caso do FF&E, pois a unidade será entregue pela incorporadora já com o FF&E integrado, e no caso dos aportes de pré-operacional, capital de giro, afiliação e assessoria, pois tais valores serão repassados pela incorporadora à operadora hoteleira, conforme acordo comercial entre elas celebrado.

Para informações mais específicas sobre cada uma das Partes Ideais de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente deverá consultar as Plantas e Memorial Descritivos de Acabamento, anexos ao Compromisso de Venda e Compra, constante do Anexo I deste Prospecto.

Regime Jurídico do Empreendimento

O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”).

A alienação das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras respeita o Código Civil e segue as regras específicas determinadas pelo Compromisso de Venda e Compra, minuta da Convenção de Condomínio, Contrato de Administração e pelo Contrato de Constituição da SCP e Termo de Adesão ao mesmo, bem como do Contrato de Comodato, que compõem o CIC ou Ihe são anexos.

O Investidor Adquirente será proprietário de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, na medida em que a Incorporadora fracionará a venda de cada Unidade Autônoma Hoteleira em 04 (quatro) Partes Ideais, ou seja, com mínimo de Parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento), exceção feita apenas em relação às Unidades Autônomas Hoteleiras de final “01” (um), que serão fracionadas em 08 (oito) Partes Ideais, ou seja, com Parte Ideal de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) cada uma. O Investidor Adquirente, desta forma, uma vez quitado o preço dos Compromissos de Venda e Compra, estará em condomínio civil com os demais Investidores Adquirentes Proprietários das Partes Ideais remanescentes da mesma Unidade Autônoma Hoteleira, aplicando-se as regras do condomínio civil, com as especificidades constantes do Compromisso de Venda e Compra – Cláusula 14.6 e seguintes.

O Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, na qualidade de sócio participante, aderirá à SCP constituída para fins de operação e exploração do Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903, cujas atividades hoteleiras serão exercidas única e exclusivamente pela Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, conforme previsto na alínea “(b)” do Termo de Adesão à SCP, o qual está resumido na pág. 31, na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos De Investimento Coletivo” - deste Prospecto.

É vedado o uso residencial das Suítes pelo Investidor Adquirente que, caso queira utilizar-se do hotel terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da Operadora Hoteleira, denominado “*Atlantica Club*” ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do Hotel, consoante estipulado no item V.2. do Contrato de Constituição da SCP. O Investidor Adquirente, assim, fará jus à distribuição de lucros da SCP, decorrentes da exploração da atividade hoteleira, ficando, também, responsável por prejuízos, em caso de resultado negativo da SCP, conforme detalhado na Seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 48 deste Prospecto. A Operadora Hoteleira, sem prejuízo, responderá por casos de comprovada ilegalidade, má-fé ou má administração e gestão, conforme detalhado na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do Contrato de Constituição da SCP – pág. 28 – deste Prospecto, e conforme o item VIII do Contrato de Constituição da SCP.

Para informações sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC – Contratos de Investimento Coletivo” – pág. 23 – deste Prospecto.

Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento

Consta que os Investidores Adquirentes deverão declarar ciência e concordar, por meio de cláusula específica e explícita do Compromisso de Venda e Compra (Cláusula Décima Terceira), a respeito da possibilidade de ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Hotel junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, tanto das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras da Incorporadora quanto das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras das Permutantes, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Hotel poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias.

Foi emitida pela **Incorporadora**, em 05 de fevereiro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 7881420, em favor do Banco ABC Brasil S.A., e avaliada pela Melnick Even e Even, no montante total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), para fins de conclusão do Empreendimento. Ressalta-se que as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras não fazem parte da garantia de pagamento do saldo devedor, não tendo sido portanto oneradas. De qualquer forma, a possibilidade de Financiamento à Construção, com oneração das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, está regrada na Cláusula Décima Terceira do Compromisso de Compra e Venda, conforme referido acima.

Patrimônio de Afetação

A incorporação do Hotel está submetida ao regime da afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei de Condomínio e Incorporações, conforme previsto no item 15.2 da Cláusula Décima Quinta do Compromisso de Venda e Compra. A instituição do patrimônio de afetação está averbada na Matrícula do Empreendimento, sob AV-3/206.523.

Dessa forma, em decorrência da instituição do patrimônio de afetação, o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras aos respectivos Investidores Adquirentes, conforme estabelece o artigo 31-A da Lei de Condomínio e Incorporações.

Incorporação, Construção e Operação Hoteleira

O Hotel, incorporado pela Incorporadora, será construído pela própria Incorporadora e operado pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., sob a marca “Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903”, de acordo com o mencionado no item 1.1 da Cláusula Primeira do Compromisso de Venda e Compra e no Campo 3, do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras tanto aquelas da Incorporadora quanto das Permutantes, e nos termos do Acordo Comercial celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

Para maiores informações sobre a Incorporadora, Construtora e a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção I - “Identificação da Incorporadora, Construtora, Operadora Hoteleira e Permutantes” – pág. 13 – deste Prospecto. Para maiores informações sobre o contrato que regula a operação hoteleira do Hotel, o Investidor Adquirente deve consultar a seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC” – pág. 23 – deste Prospecto.

Data de Lançamento do Empreendimento

O lançamento comercial das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento foi realizado em 24 de setembro de 2019, após o registro da presente Oferta pela CVM.

Estudos de Viabilidade do Hotel

Foram elaborados Estudos de Viabilidade do Hotel, sendo o primeiro para fins de registro da Oferta, datado de 19 de julho de 2019, posteriormente atualizado em 15 de outubro de 2019 e também agora, para fins de atualização, em 10 de junho de 2021, englobando inclusive a nova realidade mundial, decorrente da pandemia Covid-19.

Os Estudos compreendem a análise de potencial técnico e financeiro do Hotel, do mercado e das possibilidades de rendimento.

Sua atualização anual será providenciada pela Incorporadora até o encerramento da Oferta, ficando disponível para consulta dos Investidores Adquirentes até a entrega do Hotel, em versão eletrônica, no *website* do Hotel e em versão impressa nos pontos de venda (durante a Oferta).

O Estudo de Viabilidade do Hotel não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Hotel. O investimento no Hotel apresenta riscos para o Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, os Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição do Hotel, o Investidor Adquirente deve consultar a seção VIII - "Fatores de Risco" – pág. 54 – deste Prospecto.

Informações Financeiras e Operacionais do Hotel

Com vistas à adequada informação dos Investidores Adquirentes serão apresentadas pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia do mês seguinte ao vencido, demonstrativos financeiros contábeis da SCP, denominados Balancetes Mensais, conforme previsto na alínea "I" do item VI.1 do Contrato de Constituição da SCP. Ainda, anualmente, a Operadora Hoteleira elaborará o Plano Operacional Anual para as atividades da SCP, apresentando-o ao Conselho Representante do Pool em até 45 dias antes do término da cada Ano Fiscal, referente ao ano seguinte, com as principais metas previstas para o ano, o orçamento anual, e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas.

O Plano Operacional Anual conterá as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, impostos incidentes sobre as receitas, receita líquida, custos e despesas operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, imposto de renda pessoa jurídica, contribuição sobre o lucro líquido, lucro/ (prejuízo) da sociedade, bem como os investimentos com uso Fundo de Reposição de Ativos da SCP, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do Hotel) apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (*Capital Expenditures*), seguros cujo pagamento do prêmio incumba à SCP, e volume de capital de giro necessário para a operação que, de acordo com a experiência da Operadora Hoteleira, não deverá ser inferior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por Unidade Autônoma Hoteleira, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV.

Enquanto não tiver sido aprovado o novo Plano Orçamentário Anual e/ou enquanto houver dúvida dos Investidores Adquirentes a respeito de qualquer ponto dele constante, a Operadora Hoteleira continuará administrando o Hotel com base na previsão do ano anterior, corrigida monetariamente pelo índice estipulado no item XIII.3 do Contrato de Constituição da SCP, ou, no caso de dúvidas, estritamente em relação aos pontos

não aprovados também de acordo com a previsão do ano anterior.

As disposições constantes do Plano Operacional Anual servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da administração da SCP, não obrigando a Operadora Hoteleira a alcançar as previsões, metas e políticas ali constantes.

Não obstante o acima previsto, a Operadora Hoteleira deverá buscar aprovação prévia do Conselho da SCP para incorrer em despesas que ultrapassem 20% (vinte por cento) dos valores aprovados no Plano Operacional Anual corrente, salvo despesas extraordinárias, não recorrentes, consoante estabelecido no item XIII.5 do Contrato de Constituição da SCP.

Também no Contrato de Constituição da SCP, na alínea “j”, do item VI.1, está previsto que a Operadora Hoteleira deverá contratar, quando solicitado pelo Conselho de Representantes do Pool, às custas da SCP, auditoria externa e independente para verificar a escrituração em contratos e outros documentos, relacionados exclusivamente à SCP, tendo, ainda, a obrigação de providenciar a elaboração e divulgação de informações financeiras periódicas do Hotel, trimestrais e anuais, de acordo com a Instrução CVM 602 e nos termos da Lei nº 6.404, de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), sendo que as informações trimestrais deverão ser revisadas e as anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM. Tais demonstrações poderão dispensadas a partir do 3º ano após a data da divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido pelos Sócios Participantes reunidos em Assembleia, pela primeira vez, a receita operacional hoteleira, conforme artigo 32 da referida Instrução.

Ainda, as informações financeiras do Hotel estarão disponíveis para acesso dos Investidores Adquirentes, em versão eletrônica, no *website* [http:// www.melnickeven.com.br/moinhos1903](http://www.melnickeven.com.br/moinhos1903), observados os seguintes prazos: (i) para documentos e informações trimestrais, ao menos 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referem e por um prazo de 3 (três) anos; e (ii) para documentos e informações anuais, ao menos 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício a que se referem e por um prazo de 3 (três) anos.

III – RESUMO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS DO CIC - CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários e Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de CIC integrante do Empreendimento, a Incorporadora, a Operadora Hoteleira e as Permutantes.

É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto “Minutas dos Contratos do Empreendimento” – pág. 73. Adicionalmente, é recomendada aos Investidores Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção VIII - “Fatores de Risco” – pág. 54 e seguintes.

Compromisso de Venda e Compra

Cada Investidor Adquirente interessado em adquirir Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de CIC integrante do Empreendimento, deverá celebrar com a Incorporadora, ou com as Permutantes, conforme o caso, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, constantes ambos os instrumentos do Anexo I deste Prospecto, também denominado neste Prospecto de Compromisso de Venda e Compra, por meio do qual a Incorporadora, ou as Permutantes, conforme o caso, promete vender a cada Investidor Adquirente, individualmente, e este, por sua vez, a adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, de Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), com sua respectiva

fração ideal de terreno e correspondente participação nas áreas de uso comum.

O Compromisso de Venda e Compra é composto por um Quadro Resumo e por cláusulas contratuais que disciplinam o negócio a ser celebrado. No quadro resumo têm-se as qualificações das partes, bem como a descrição do Empreendimento (vide Campos 3, 3.1, 3.2, 3.3 [discrimina as especificidades do Empreendimento, elencando a destinação hoteleira bem como o Contrato de Parceria celebrado com o GFBPA] e 4 do Quadro Resumo dos Compromissos de Venda e Compra). Nos termos do Quadro Resumo, os custos relativos à intermediação imobiliária que originar a celebração do Compromisso de Venda e Compra e que não estão incluídos no Preço da Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira (vide Campo 7 do Quadro Resumo dos Compromissos de Venda e Compra das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras da Incorporadora e Campo 8 do Quadro Resumo dos Compromissos de Venda e Compra das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras das Permutantes) devem ser pagos pelo Investidor Adquirente, na data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, à intermediadora e/ou aos respectivos corretores de imóveis, conforme previsto no item 15.11 do referido instrumento.

Consta ainda o seguinte: tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Empreendimento, a Operadora Hoteleira será contratada pelos Investidores Adquirentes para, com exclusividade, gerir os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento, por meio de uma única estrutura jurídica, estruturada em uma sociedade em conta de participação (nos termos do Contrato de Constituição de sociedade em Conta de Participação, resumido na seção III “Resumo das Disposições Contratuais do CIC – Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 – deste Prospecto) – denominada internamente “*Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP*” (a “SCP”) - que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços. A Operadora Hoteleira será a sócia ostensiva da SCP, e os Investidores Adquirentes serão os sócios participantes.

Para fins da administração do Hotel pela Operadora Hoteleira, em consonância com os contratos que foram firmados com a Incorporadora, os quais são de total conhecimento dos Investidores Adquirentes que, por sua vez, se obrigam a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Hotel, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Hotel, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela SCP), a contratação de seguros para atender aos padrões da Marca escolhida para utilização no Empreendimento, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Empreendimento, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.

É vedada a utilização das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais. Caso o Investidor Adquirente deseje utilizar as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, este deverá hospedar-se no hotel e como os demais hóspedes/clientes, estará sujeito as normas e preços estabelecidos pela Operado Hoteleira, sendo-lhe alocada a suíte que estiver disponível quando da utilização, não necessariamente aquela da qual ele é titular.

Serão disponibilizadas de forma gratuita para uso da Operadora Hoteleira, visando a divulgar e a promover a Marca e as atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no Hotel, a fachada, as áreas comuns do Hotel e as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras para que, observando a legislação vigente, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento, o Contrato de Constituição da SCP e o Contrato de Administração.

Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração

hoteleira, se for o caso.

Os Investidores Adquirentes, na qualidade de Condôminos do Empreendimento, devem observar os deveres previstos na Convenção Condominial, em especial aqueles estabelecidos no Artigo 36, ou na legislação aplicável.

O preço certo e ajustado para a venda prometida da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) é o constante no Campo 5 do Quadro Resumo dos Compromissos de Venda e Compra, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais (Cláusulas Terceira e Décima), notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária. As parcelas serão reajustadas mensalmente desde o mês da assinatura do Compromisso de Venda e Compra até o efetivo pagamento, (i) pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), e (ii) pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a partir de então, de acordo com o previsto no Campo 9 do Quadro Resumodo Compromisso de Venda e Compra das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras da Incorporadora e Campo 10 do Quadro Resumo das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras das Permutantes.

As datas de vencimento das parcelas do Preço da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras, ou mesmo com a entrega da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s)Hoteleira(s) e início das atividades hoteleiras no Hotel, conforme estabelecido no item 3.6 dos Compromissos de Venda e Compra. Os pagamentos deverão ser realizados na sede da promitente vendedora (Incorporadora ou das Permutantes, conforme o caso) ou onde e a quem esta indicar, conforme item 3.1.1. do Compromisso de Venda e Compra. Todos os pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis em Porto Alegre/RS, de emissão do próprio Investidor Adquirente. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (OP), Transferência Eletrônica (TED) ou depósito em contas da Incorporadora, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da Incorporadora, em conformidade com os itens 3.1.1 e 3.1.4 dos Compromissos de Venda e Compra. É assegurado ao Investidor Adquirente o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que monetariamente atualizado pelos índices constantes do Compromisso de Venda e Compra, consoante com o item 3.4 dos Compromissos de Venda e Compra.

Se o Investidor Adquirente deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora ou com as Permutantes, conforme o caso, constantes do Campo 5 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos, o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, na Cláusula Nona.

A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas ou a infração de qualquer norma estabelecida no Compromisso de Venda e Compra por Parte Ideal do Investidor Adquirente, conforme mencionado no item 9.1.3 no Compromisso de Venda e Compra, dará à Incorporadora o direito de, a seu critério: (i) considerar o Compromisso de Venda e Compra rescindido automaticamente e de pleno direito; (ii) considerar as parcelas vencidas devidas em sua totalidade e por antecipação, tornando-se exigíveis todas as parcelas vencidas e não pagas; e (iii) promover o leilão dos direitos da promessa de venda e compra pactuada no Compromisso de Venda e Compra, em se

tratando de alienação fiduciária.

Na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente, atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação; (ii) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela Incorporadora (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo Investidor Adquirente, fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra, sendo que a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos. Os valores pagos pelo Investidor Adquirente diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o Investidor Adquirente, de acordo com o previsto nos itens 9.2.3 dos Compromissos de Venda e Compra.

Na hipótese de a rescisão operar-se após a transferência da posse da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) ao Investidor Adquirente, este ficará obrigado a devolver, de imediato, a(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) à Incorporadora, sob pena de esbulho possessório, bem como às deduções expressas anteriormente na hipótese de rescisão antes da posse, acrescidas de: (i) 0,5% (meio por cento) dos valores efetivamente pagos pelo Investidor Adquirente por mês de fruição da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) objeto do Compromisso de Venda e Compra; (ii) despesas efetuadas pela Incorporadora para a recuperação da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), bem como aquelas realizadas para retorná-la(s) às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao Investidor Adquirente; e (iii) todos os valores em atraso relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica, conforme mencionado no item 9.3 dos Compromissos de Venda e Compra.

O Investidor Adquirente poderá optar por liquidar a totalidade do saldo devedor existente na data da conclusão das obras por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do Investidor Adquirente, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações e tudo que for exigido pelo agente financiador. Essa opção será aplicável somente às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário, consoante com a Cláusula Décima dos Compromissos de Venda e Compra.

As obras civis deverão estar concluídas no prazo previsto no Campo 6 do Quadro Resumo dos Compromissos de Venda e Compra, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (Habite-se), admitida a tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, em conformidade com o Compromisso de Venda e Compra, na Cláusula Quarta.

A data da conclusão das obras civis do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em, aproximadamente, 04 (quatro) meses contados da entrega física à Operadora Hoteleira.

Após o Habite-se, a posse direta da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), será transferida diretamente pela Operadora Hoteleira, e de modo indireto pelo Investidor Adquirente, em conformidade com a alínea “g” do Termo de Adesão à SCP, sendo que a(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), e demais espaços do Hotel serão objeto de equipagem, montagem e decoração.

A escritura definitiva será outorgada, segundo o previsto na Cláusula Décima Segunda do Compromisso de Venda e Compra, após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, desde que o Investidor Adquirente esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do Compromisso de Venda e Compra. Correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da Incorporadora. Na hipótese de aquisição com obtenção de financiamento bancário, a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, também correndo todas as despesas por conta do Investidor Adquirente.

Sem prejuízo das condições resolutivas previstas no Compromisso de Venda e Compra, o referido Contrato é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for, de acordo com o disposto nos itens 15.10 do Compromisso de Venda e Compra.

O Investidor Adquirente, desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da Incorporadora, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, mediante o pagamento à Incorporadora de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela elaboração, anuência e fiscalização da cessão, segundo disposto na Cláusula Oitava do Compromisso de Venda e Compra.

Em razão da sua aprovação perante os órgãos públicos competentes e sua destinação, as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras serão exploradas pela Operadora Hoteleira e não poderão ser utilizadas para outros fins pelos Investidores Adquirentes, sendo que eventual utilização direta manterá seu caráter de uso hoteleiro, porquanto os Investidores Adquirentes serão considerados como hóspedes do Hotel.

Ainda, os Investidores Adquirentes de Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) terão seus votos calculados de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Nesse sentido, de acordo com o previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua Parte Ideal, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

A Operadora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Condomínio, devendo, no entanto, justificar dita necessidade, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

Fazem parte integrante do Compromisso de Venda e Compra os seguintes anexos: (i.) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos; (ii.) Convenção de Condomínio do

Empreendimento (adiante resumida); (iii.) Plantas da Unidade Autônoma Hoteleira; (iv.) Contrato de Parceria. Além destes, serão celebrados no mesmo ato: (a.) Termo de Adesão à SCP, (b.) o Contrato de Comodato dos Apartamentos, e a (c.) Declaração do Investidos Adquirente, sobre o Empreendimento e o investimento por ele realizado por meio da aquisição da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s).

Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento serão geridos por meio de uma sociedade em conta de participação (a SCP), na qual constam como sócia ostensiva a Operadora Hoteleira e, como sócios participantes, os Investidores Adquirentes. O objetivo da SCP é a operação hoteleira que a Operadora Hoteleira empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, através do comodato de todas as Unidades Autônomas Hoteleiras especificamente para fins de hospedagem.

Nos termos do disposto no artigo 991 do Código Civil¹, fica certo que o exercício da atividade constitutiva do objeto social da SCP e o estabelecimento de relações e obrigações de qualquer natureza com terceiros competirão, com exclusividade, à Sócia Ostensiva, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os sócios participantes exclusivamente dos resultados correspondentes, na medida e forma previstos neste Contrato.

São obrigações dos Proprietários (sócios participantes), entre outras:

a. Prover a SCP com bens e recursos necessários, especialmente mediante a cessão de direitos de uso das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, benfeitorias e equipamentos que lhes correspondam a título de ativos imobilizados para que a Operadora Hoteleira possa desenvolver o objeto da SCP.

b. Participar do fundo de custeio operacional, conforme Plano Operacional Anual elaborado pela Operadora Hoteleira;

c. Aportar a contribuição em caso de percepção de prejuízos pela SCP;

d. Em caso de alienação da Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira, transferir, obrigatoriamente, a condição de sócio participante da SCP.

Constituem direitos do Proprietário:

a. Receber os dividendos de sua participação na SCP;

b. O Proprietário terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da Administradora denominado “Atlântica Club” ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do Hotel, conforme as seguintes condições: (i) o Proprietário pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela Sociedade na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor da melhor tarifa do site da Administradora, calculado de acordo com a política do mencionado programa “Atlântica Club” ou outro que vier a substituí-lo; (ii) O Proprietário deverá solicitar a ocupação diretamente à Operadora Hoteleira

¹ Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes. Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

com antecedência máxima de 15 (quinze) dias da data de início desejada pelo Proprietário para ocupação, sujeito à disponibilidade, de qualquer um dos quartos do Hotel, não havendo qualquer vinculação com a Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira da qual seja proprietário, sem prejuízo da permanência de todos os seus direitos ao recebimento dos resultados das operações do Empreendimento; (iii) O direito de ocupação das Unidades Autônomas Hoteleiras pelo Proprietário será extensiva apenas a seus ascendentes, descendentes e cônjuges, pelo período máximo de 30 (trinta) dias, de forma continuada ou não, ao longo de cada ano. Na eventualidade de o Proprietário ser pessoa jurídica, o benefício poderá ser usufruído por até 5 (cinco) pessoas físicas indicadas pelo representante legal do Proprietário.

São obrigações da Operadora Hoteleira, entre outras:

- a. Promover, manter e administrar todos os serviços necessários à operação da SCP, de acordo com o padrão de qualidade por ela exigido e pela Rede à qual pertence a Marca;
- b. Gerenciar e implementar a política de recursos humanos, relativamente aos funcionários do Empreendimento;
- c. Elaborar o Plano Operacional Anual;
- d. Manter escrituração contábil da SCP de acordo com as normas brasileiras de contabilidade (NBC), e elaborar a cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados;
- e. Elaborar e fornecer ao Proprietário, até o dia 20 de cada mês, demonstrativo financeiro da operação da SCP no mês anterior.

Constituem direitos da Operadora Hoteleira:

- a. Receber remuneração, pela administração da SCP, até o dia 10 (dez) de cada mês os seguintes valores: (i) **Serviços de Supervisão Contábil (“Processing Fee”)**: isento; (ii) **Taxa Mensal de Administração** (já incluídos royalties): 1% (um por cento) da receita bruta total, (iii) **Taxa Mensal de Comercialização**: 6,5% (seis vírgula cinco por cento) da receita bruta total, auferida com a exploração do objeto da **Sociedade**, observada a fórmula de cálculo prevista neste instrumento; (iv) **Taxa Mensal de Incentivo**: 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja inferior a 20% (vinte por cento); 12% (doze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento); ou 14% (quatorze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- b. Receber a participação nos lucros da SCP referente à sua participação.

Os Proprietários se farão representar perante a Operadora Hoteleira por meio do Conselho de Representantes, formado por 3 (três) membros, sendo um deles exercendo o cargo de presidente.

São atribuições do Conselho de Representantes:

- a. Examinar a escrituração da SCP;
- b. Discutir com a Operadora Hoteleira qualquer assunto de interesse da SCP, inclusive as contas e demais demonstrações financeiras da Sociedade apresentadas pela Operadora Hoteleira, e em especial o Plano Operacional Anual elaborado por esta, incumbindo-lhes, analisar e dar sua opinião aos demais Proprietários em

Assembleia;

c. Agir como procurador dos Proprietários para vistoriar e receber as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras de todos os Proprietários que não tiverem disponibilidade para fazer, no caso de extinção da SCP;

Considerando que os Membros do Conselho de Representantes do Pool cumularão a função de conselheiros do Hotel, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral de Condomínio.

A Operadora Hoteleira se reunirá com o Conselho de Representantes ao menos 1 (uma) vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta ou e-mail.

Os dividendos da **SCP** serão apurados anualmente e será definido como o resultado da receita bruta, deduzido dos tributos, custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ e CSLL. Em caso de lucro, os dividendos serão atribuídos para distribuição no exercício seguinte em conformidade com a disponibilidade de caixa, podendo a **SCP** em assembleia destinar tais recursos para outras finalidades. Poderá também a **SCP** antecipar aos **Proprietários** o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita.

A SCP terá um Fundo de Reposição de Ativos, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, constituído contábil e financeiramente pela SCP, em separado das operações desta, recolhido e pago pela SCP de acordo com os percentuais abaixo, sendo seus recursos utilizados de acordo com as instruções da Operadora Hoteleira e destinados principalmente e assegurar que a SCP sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação e manutenção e, quando necessário, reposição de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas Hoteleiras, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede à qual pertence a Marca e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
2º	4%
3º em diante	5%

A Operadora Hoteleira poderá ceder os direitos e obrigações originários do Contrato de SCP, independentemente de anuência do Proprietário, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, podendo inclusive realizar referida cessão de forma parcial ou total, em caráter temporário ou permanente. A cessão mencionada neste item poderá também ocorrer no tocante às remunerações a que a Operadora Hoteleira fizer jus.

A SCP será extinta, sem qualquer ônus ou penalidade ou pagamento de danos e prejuízo, por qualquer das partes mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

a. O Hotel, por qualquer razão for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, permanecendo a Operadora Hoteleira com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes que fizer jus;

b. O Hotel for total ou parcialmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável a sua operação, podendo as partes pleitearem junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas;

São consideradas hipóteses de extinção por iniciativa da Operadora Hoteleira, sem imputação de

qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos Proprietários, mediante notificação prévia de 60 (sessenta) dias, se:

a. 15% (quinze por cento) dos Proprietários tornarem-se inadimplentes com relação a qualquer obrigação assumida, ou quando o prejuízo da SCP não for integralmente coberto e/ou quando a SCP não tenha capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos;

b. Após 30 (trinta) dias corridos da data de notificação pela Operadora Hoteleira, demonstrando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Plano Operacional Anual aprovado ou com alguma decisão da assembleia geral da SCP ou do Conselho de Representantes, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração do Empreendimento, sem reforma do ato praticado;

c. A Operadora Hoteleira for destituída das funções de administradora condominial;

d. O percentual de 100% (cem por cento) de Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool não for mantido; e/ou

e. Ocorrência de qualquer evento extraordinário cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Operadora Hoteleira, e que impeçam a normal operação do Empreendimento por período superior a 6 (seis) meses.

O Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação foi aditado pela segunda vez em 11 de junho de 2021. Este aditivo teve por objeto, única e exclusivamente, regram a alteração da marca vinculada ao Hotel, conforme faculdade constante no item 5.5 do Acordo Comercial, para fins de atendimento a questões técnicas e comerciais inclusive do Radisson Hotels, de comum acordo entre Operadora Hoteleira e Ofertante, passando a ser a “Park Plaza”. Ainda, por meio deste aditivo, foi alterado a qualificação da Sócia Ostensiva, que passou a ser “Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP”.

Fazem parte integrante do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, além do seu Aditivo, os seguintes anexos: (i) Termo de Adesão e Contrato de Comodato dos Apartamentos; (ii) Termo de Recebimento de Chaves; (iii) Serviço de Reservas; e (iv) Contrato HD - Acordo Comercial Para Vendas De Hospedagens E Eventos.

Termo de Adesão ao Contrato de Constituição da SCP

Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição da SCP, a ser firmado pelo Investidor Adquirente no âmbito da Oferta, concomitante ao Compromisso de Venda e Compra, por meio do qual o Proprietário declara que:

- (a) recebeu com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (a “**Sociedade**”) e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Hotel**;
- (b) tem conhecimento que a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a “**Administradora**”);
- (c) a **Comodatária** é a **Sociedade**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **Sociedade**;
- (d) tem pleno conhecimento e aceita os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- (e) adere à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) adere ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;

- (g) concorda e se obriga a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de sua(s) Parte(s) Ideal(ais) do(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Sociedade**, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autoriza que sua(s) Parte(s) Ideal(ais) do(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tem conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que lhe é exclusivo;
- (i) que, não obstante sua adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;
- (j) que tem conhecimento e concorda que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo a(s) sua(s) Parte(s) Ideal(ais) do(s) apartamento(s) que estará automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado *Contrato De Comodato*.

Contrato de Comodato de Parte(s) Ideal(ais) de Apartamentos

A ser celebrado entre a Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda. – Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP (a “Comodatária”) e o Proprietário, na qualidade de comodante, concomitante ao Compromisso de Venda e Compra.

O Contrato de Comodato dos Apartamentos, anexo ao Contrato de Constituição da SCP, tem como objeto a cessão gratuita de uso que o Comodante faz de sua(s) Parte(s) Ideal(ais) do(s) Apartamento(s) à Comodatária, para fins de neles promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei 11.771/28 - Geral do Turismo.

O Contrato de Comodato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição da SCP, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

A Comodatária poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato por meio de uma filial com sede no endereço do **Hotel**.

Disposições do Serviço de Reservas

Anexo 3 ao Contrato de Constituição da SCP, as Disposições do Serviço de Reservas, estabelecem que:

I. O Hotel participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da Hilton Worldwide (Hilton) e da Administradora, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela Administradora e praticados por todos os empreendimentos pertencentes à respectiva Rede, nos termos estabelecidos no anexo ora resumido.

II. Pelos serviços de reservas fornecidos pela Hilton, por meio do sistema vinculado ao Web Reservation, serão cobrados do Hotel os seguintes valores a partir da data de início das suas atividades:

i) Valor Fixo Mensal

Serão cobrados US\$1,70 (um dólar e setenta centavos de dólar) por uh/mês, e pagos em moeda corrente

nacional pelo valor equivalente, pela armazenagem das informações no banco de dados do sistema "Curtis-C", os quais são distribuídos pelos canais de vendas, como, por exemplo, o Global Distribution System ("GDS") e Internet.

ii) Valor por Transação da Reserva através do Call Center Radisson

Serão cobrados US\$11,00 (onze dólares), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio de todos os "Call Centers" da RHG em todo o mundo.

Serão cobrados US\$13,50 (treze dólares e cinquenta centavos de dólar), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.radisson.com.

Serão cobrados US\$14,75 (quatorze dólares e setenta e cinco centavos de dólar), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por transação de reserva realizada por meio dos GDSs e quaisquer outros sites com interface com o sistema RHG.

III. Pelos serviços de reservas fornecidos pela Administradora, serão cobrados os seguintes valores a partir da data de início das atividades do Hotel:

ii) Valor por Transação de Reservas

Serão cobrados R\$31,50 (trinta e um reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet, mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$96,00 (noventa e seis reais).

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.atlanticahotels.com.br através do parceiro o valor de R\$5,40 (cinco reais e quarenta centavos) cada.

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros (*self bookings*) o valor de R\$9,10 (nove reais e dez centavos) cada

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do B2B (*self booking* integrado através de parceiro) o valor de R\$11,40 (onze reais e quarenta centavos) cada.

Obs: a) Não serão cobrados cancelamentos ou alterações de reservas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas ("no shows"), nem previamente canceladas, serão cobradas.

iii) "General Sales Agents" Nomeados pela Administradora

Pelas reservas realizadas pelos *General Sales Agents* ("GSA") afiliados à Administradora (Hotel Direto Ltda.) não será cobrado nenhum valor a mais, já que os custos destes serviços estão incluídos na Taxa Mensal de Comercialização, prevista na Cláusula VI.1, "a", (ii), no Contrato de Constituição da SCP.

III.1. Os valores constantes no item "i" acima referidos não são cumulativos

IV. Os valores supra mencionados, adicionados de eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na transação, de acordo com cada parceiro, serão mensalmente devidos pelo Hotel, cujos pagamentos deverão ocorrer até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato de Constituição da SCP, ao qual este é anexo.

V. Todos os custos de aquisição dos *softwares* (licenças de uso) e *hardwares*, bem como dos respectivos treinamentos, necessários à instalação e funcionamento dos serviços de reservas previstos neste anexo, correrão por conta do Hotel.

VI. Será considerada como uma “Transação de Reserva” qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer apartamento do Hotel (independentemente do número de pernoites reservados). Não será considerada uma transação de reserva qualquer comunicação relativa a uma reserva já confirmada ou qualquer reserva que seja posteriormente cancelada, de acordo com as instruções da Administradora, antes da data de chegada do hóspede ao Hotel.

VII. Os valores estabelecidos no anexo 3 ao Contrato de Constituição da SCP poderão variar em razão de aumento ou redução no custo do fornecimento desses serviços, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a Marca, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

VIII. Adicionalmente, poderá a Administradora incluir o Hotel em qualquer outro sistema de reservas independente, de acordo com os programas de marketing e vendas por ela definidos, correndo os respectivos custos de afiliação e manutenção por conta do Hotel.

III.1 – RESUMO DOS DEMAIS CONTRATOS FIRMADOS NO ÂMBITO DO EMPREENDIMENTO

Acordo Comercial

Firmado em 01 de julho de 2019 e aditado pela primeira vez em 22 de julho de 2019 e pela segunda vez em 11 de junho de 2021, entre a Operadora Hoteleira e a Incorporadora, o Acordo Comercial e seus Anexos, estabelecem normas e condições para que a Incorporadora construa o Empreendimento de acordo com os padrões internacionais da Operadora Hoteleira, e em consonância com as especificações técnicas da Marca; e ainda, atribui à Operadora Hoteleira a incumbência de administrar e prestar serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, operação e integração à rede a qual pertence a sua marca.

De acordo com o Acordo Comercial, caberá à Operadora Hoteleira fixar os conceitos gerais e específicos da operação do Empreendimento no que seja necessário para a consecução das atividades que nele serão desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus usuários.

A Ofertante pagará à Operadora Hoteleira as taxas referidas no Quadro Resumo do Acordo Comercial e abaixo descrita, conforme o Quadro Resumo e a Cláusula 7ª do mesmo instrumento:

- a) Taxa Inicial Taxa Inicial/Adesão à Marca: R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) a ser pago da seguinte forma: 30% (trinta por cento), ou seja, R\$ 86.400,00 (oitenta e sei mil e quatrocentos reais) no ato de assinatura do presente instrumento, 50% (cinquenta por cento), ou seja, R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) no início da construção e 20% (vinte por cento), ou seja, R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais) na Data de Abertura do **Empreendimento**. Além dos valores definidos, a **Contratante** reembolsará à **Administradora** de todos os eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na referida transação.

- b) Serviço de Suporte na Implantação: R\$ 1.150,00 (um mil e quinhentos reais) por apartamento, totalizando R\$ 165.600,00 (cento e sessenta e cinco mil e seiscentos reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais de R\$ 13.800,00 (treze mil e oitocentos reais) cada uma, sendo que a 1ª (primeira) parcela terá seu vencimento 30 (trinta) dias após a assinatura do instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes.
- c) Reembolso de Despesas: Ocorrerá mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora.

A Ofertante, ainda, deverá providenciar que o Apartamento seja completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da Marca (com valor estimado em R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) por Apartamento, e Áreas comuns em R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) por Unidade Autônoma Hoteleira, ambos valores corrigidos pelo INCC-DI desde a assinatura do Acordo Comercial, podendo sofrer variação de até 5% para mais, bem como pagar à Administradora os valores relacionados as despesas pré-operacionais (estimado em R\$ 6.655,17 por Apartamento, podendo sofrer variação de até 5% para mais) e capital de giro (este último estimado no valor de R\$ 2.000,00 por Apartamento, podendo sofrer variação de até 5% para mais), conforme previsto no item 4.3. do Acordo Comercial.

O Acordo Comercial entra em vigor na data de sua assinatura e assim permanecerá até a Data de Abertura do Empreendimento ao público em geral que, nos termos do Acordo Comercial, somente será efetivada após cumpridas todas as exigências previstas no Acordo Comercial e seus Anexos, já estando estabelecido que o período operacional, ou seja, período em que o Empreendimento seguirá sob administração da Operadora Hoteleira, será pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, contados da Data de Abertura do empreendimento, a qual será comprovada mediante a emissão da 1ª nota fiscal de prestação de serviços sob a administração da Operadora Hoteleira, conforme da Cláusula Oitava do Acordo Comercial termos e condições do Contrato de Administração anexo ao Acordo Comercial e destacado na seção III.1 - “Resumo dos Demais Contratos Firmados no Âmbito do Empreendimento” – logo abaixo na pág. 36.

Conforme acima referido, o Acordo Comercial foi aditado pela segunda vez em 11 de junho de 2021. Este aditivo teve por objeto, única e exclusivamente, regravar a alteração da marca vinculada ao Hotel, conforme faculdade constante no item 5.5 do Acordo Comercial, para fins de atendimento a questões técnicas e comerciais inclusive do Radisson Hotels, de comum acordo entre Operadora Hoteleira e Ofertante, passando a ser a “Park Plaza”. No aditivo, consta previsão expressa de que os custos referentes à adequação visual da nova Marca serão arcados única e exclusivamente pela Ofertante.

Na data da assinatura do Acordo Comercial, a Incorporadora e a Administradora Hoteleira anexaram ao Acordo Comercial algumas minutas iniciais dos demais contratos que norteariam as relações jurídicas do Empreendimento, sendo eles:

ANEXO I - DEFINIÇÕES DO ACORDO COMERCIAL

ANEXO II - MANUAL DE PADRÕES DA MARCA

ANEXO III - MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, ITENS DE DECORAÇÃO E UTENSÍLIOS (“MASTER LIST”) (CONTEÚDO DESTA ANEXO ESTÁ CONTEMPLADO NO ANEXO II)

ANEXO IV - MODELO DE MATRIZ DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES

ANEXO V - MODELO DE ORÇAMENTO PRÉ-OPERACIONAL

ANEXO VI - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO VII - CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

ANEXO VIII - REQUISITOS DO SISTEMA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

ANEXO IX - CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS

ANEXO X - REQUISITOS PARA A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATO DE COMPRA E VENDA

A seguir apresentaremos informações resumidas sobre os principais anexos ao Acordo Comercial.

Contrato de Administração

É celebrado pela Incorporadora, em nome do Condomínio, passando a vigor desde sua assinatura, que se deu em 01 de julho de 2019, e aditado em 22 de julho de 2019 e em 11 de junho de 2021, mas com regramentos sobre a administração do Hotel a partir da sua operação (data de abertura).

O Contrato de Administração prevê a contratação da Operadora Hoteleira pelo Condomínio, conforme a Cláusula Décima Primeira, pelo período de 12 (doze) anos, prorrogando-se automática e sucessivamente por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra comunicando-lhe seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término do primeiro período, para administrar e gerenciar o Pool que será formado no Condomínio, nos termos do Contrato de Constituição da SCP – constante do Anexo I “Minutas dos Contratos do Empreendimento”, página 73 do Prospecto, de acordo com o que estabelece o instrumento ora tratado e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio, explorando tanto as áreas comuns, quanto as Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool, a ser desenvolvido no âmbito da SCP.

O objeto do contrato é a administração condominial do Condomínio, bem como a gerência da SCP, na qualidade de sócia ostensiva, atividades que serão desenvolvidas pela Operadora Hoteleira, que ainda organizará ou prestará os serviços de recepção/portaria, garagem, telefonia, amenidades, paisagismo, governança, TV a cabo, segurança, *concierge*, *business center*, mensageiros, lavanderia, restaurante, bar, serviço de quarto e similares, dentre outros que usualmente sejam disponibilizados em hotéis similares ao Hotel administrados pela Operadora Hoteleira ou que utilizem suas marcas.

Alguns dos serviços acima elencados poderão ser prestados ao Hotel, hóspedes e clientes pela Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva ou não, ou por terceiros, cujo pagamento será realizado pelo usuário ao respectivo prestador de serviços, conforme o item 2.2.1. do Contrato de Administração.

Os serviços deverão ser prestados e mantidos de forma permanente pelo Condomínio, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia autorização da Operadora Hoteleira.

Para fins do Contrato de Administração, o Condomínio entrega a sua administração à Operadora Hoteleira, seguindo todas as regras e padrões fornecidos com antecedência pela própria Operadora Hoteleira, sendo garantindo a esta o controle administrativo-operacional com menor grau de interferência.

A Incorporadora aportará a verba pré-operacional e de capital de giro inicial, cujos valores estão expressos no Acordo Comercial.

A Operadora Hoteleira utilizará no desenvolvimento das atividades a Marca, concordando o Condomínio em não obstar este uso. Toda e qualquer modificação da marca, por qualquer motivo, que for determinada pela Operadora Hoteleira, terá seus custos suportados pelo Condomínio Hotel, sendo dever da Operadora Hoteleira prever estes custos no orçamento do condomínio e da SCP.

Conforme acima referido, o Contrato de Administração foi aditado pela segunda vez em 11 de junho de 2021. Este aditivo teve por objeto, única e exclusivamente, reger a alteração da marca vinculada ao Hotel, conforme faculdade constante no item 3.4. do Contrato de Administração, para fins de atendimento a questões técnicas e comerciais inclusive do Radisson Hotels, de comum acordo entre Operadora Hoteleira e Ofertante, passando a ser a “Park Plaza”.

São deveres da Operadora Hoteleira, conforme a Cláusula Quarta, entre outros:

- a. Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio;
- b. Proceder à administração geral do Condomínio, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- c. Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no Condomínio;
- d. Selecionar, admitir e demitir os Empregados, inclusive os necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos;
- e. Fixar os salários dos Empregados, a serem pagos pelo Condomínio, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e o mercado local e em atenção aos orçamentos aprovados;
- d. Pagar, pontualmente, pelos serviços públicos (telefone, água, luz, esgoto, dentre outros) utilizados pelo Condomínio;
- e. Manter em seu poder e disponibilizar quando requeridos os livros de presença e atas de assembleia do Condomínio;
- f. Elaborar a previsão orçamentária condominial anual para cada exercício, justificando-a; e,
- g. Prestar contas mensalmente ao Subsíndico do Hotel e, subsidiariamente ao Conselho do Condomínio, e anualmente à Assembleia ordinária do Condomínio;

São obrigações do Condomínio para com a Operadora Hoteleira, entre outras, conforme Cláusula Quinta:

- a. Garantir-lhe livre acesso ao Condomínio, dando-lhe toda a assistência necessária para o cumprimento de suas tarefas de forma regular e eficiente;
- b. Sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, a atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito
- c. Respeitar as decisões baseadas na Previsão Orçamentária Condominial Anual;
- c. Tomar conhecimento das vedações e observar-lhes o cumprimento, mormente a vedação de o síndico do Condomínio e o Subsíndico do Setor Hotel assumirem função de empregado do Condomínio, além daquelas que impedem os condôminos de exercerem atividade comercial dentro do Empreendimento;
- d. Contratar e manter vigente, em razão das características especiais hoteleiras do Condomínio Hotel, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, aqueles indicados pela Operadora Hoteleira, definidos de acordo com sua experiência profissional, e os exigidos pela Licenciadora da Marca;
- e. Adquirir os suprimentos do Hotel apenas de fornecedores homologados pela Administradora;

f. Indenizar a Operadora Hoteleira e/ou suas Associadas, observando o disposto na Cláusula 14 do Contrato, pelos prejuízos que esta(s) vier(em) a sofrer e arcar em decorrência de danos causados ou demandas judiciais e litígios propostos pelos Empregados do Condomínio, ou ainda, no caso de inadimplemento do Condomínio- ou dos condôminos das obrigações por qualquer deles contraídas com terceiros em decorrência da administração do Condomínio e funcionamento do Pool, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração (negligência, imprudência ou imperícia) por parte da Operadora Hoteleira ou de suas Associadas. Esta obrigação continuará válida mesmo após o término ou eventual rescisão do respectivo;

g. Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao Condomínio e a cada um de seus condôminos, na proporção de sua quota-parte, para a perfeita execução do presente contrato celebrado, quitar: (a) todas as Verbas Pré-Operacionais do Condomínio; (b) as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s); (c) as taxas de condomínio; e, (d) os valores solicitados pela Operadora Hoteleira que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva Condominial, em atenção ao previsto na Convenção de Condomínio e na eventualidade de não serem suficientes os valores depositados, desde que justificadamente. Os condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de suas respectivas Unidades Autônomas Hoteleiras, sempre que houver solicitação da Operadora Hoteleira.

h. O Síndico, e caso este não o faça, a Operadora Hoteleira, convocará anualmente as Assembleias gerais do Condomínio, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Condominial Anual; e, (b) até o final do mês de março de cada ano, para aprovação das contas referentes ao Ano Fiscal anterior. Além da competência ora fixada, poderão tais Assembleias deliberarem sobre qualquer outro assunto que a Administradora submeter à sua apreciação.

As áreas de uso comuns do Condomínio, tais como restaurante, lavanderia, garagem, business center, e telefonia destinar-se-ão à cessão (onerosa ou não) pelo Condomínio a terceiros e/ou à própria Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.

Na hipótese em que a Operadora Hoteleira seja a cessionária de tais áreas, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, o Condomínio compromete-se a lhe ceder, não só as áreas e equipamentos comuns, como também todos os meios necessários à realização da referida exploração, cujo custo será por ele integralmente suportado, incluindo, entre outros, custos com mão de obra, insumos, utensílios, água, energia, IPTU e etc.

Pela locação ou exploração econômica do restaurante à Administradora, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, esta pagará ao Condomínio o valor definido na Previsão Orçamentária Anual Condominial aprovada para o período. Neste caso, toda a mão de obra necessária a tal prestação de serviços será selecionada pela Administradora Hoteleira, contratada e registrada pelo Condomínio, sendo os respectivos custos (salários, encargos e benefícios) integralmente pagos pela SCP.

Sempre que a locação ou exploração econômica de áreas comuns do Condomínio for feita por terceiros, caberá à Administradora definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da Marca, observados os valores e práticas específicos de mercado, para tanto.

Será de responsabilidade da Operadora Hoteleira elaborar anualmente a Previsão Orçamentária Condominial Anual que deverá ser encaminhada ao Síndico e ao Corpo Diretivo do Condomínio, em até 60 (sessenta dias) dias antes do início de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação antes da Assembleia.

Os seguros abaixo elencados deverão ser contratados pelo Condomínio, às suas expensas: (a) seguro

patrimonial abrangendo todas as Unidades Autônomas Hoteleiras e partes comuns, contra incêndio, raio e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do Condomínio; (b) seguro de responsabilidade civil condomínio com cobertura de responsabilidade civil empregador; (c) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do - Hotel, assegure o pagamento: (i) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o Hotel; (ii) de todas as despesas incorridas para o Hotel; (iii) das remunerações fixadas neste instrumento (lucros cessantes da Administradora, do Condomínio e SCP); (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

As despesas com a contratação dos seguros acima mencionados serão consideradas como despesas condominiais ordinárias do Hotel.

As demonstrações contábeis e financeiras do exercício fiscal anterior, realizados por Empregados do Condomínio, sob supervisão da Administradora, deverão ser apresentados aos membros do Corpo Diretivo do Setor Hotel (subsíndico e membros do conselho consultivo específico), com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende realizar referida Assembleia.

Uma vez aprovado pelos condôminos, em Assembleia, o relatório apresentado não poderá ser alvo de questionamentos futuros. O demonstrativo operacional será atestado como verdadeiro, correto e completo pela Administradora e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

Em razão das características próprias do Hotel não será devido pelo Condomínio nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial.

O Contrato de Serviços de Administração Condominial entrará em vigor na data de sua assinatura e assim permanecerá por 12 (doze) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Hotel operando com a Marca, prorrogando-se automática e sucessivamente por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra comunicando-lhe seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

A renovação deixará de ser obrigatória na hipótese de o “RSI” do Pool, referente ao período de 15 (quinze) meses contados a partir do 18º mês (décimo oitavo) mês antes do término da vigência do instrumento (“Período de Avaliação”), ser inferior a 90% (noventa por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos. Para maiores detalhes sobre o cálculo do “RSI”, vide o Contrato de Administração Condominial.

Se, por qualquer razão, o Contrato de Administração for resolvido antecipadamente por culpa do Condomínio ou se a Administradora for colocada na impossibilidade de exercer, plena e satisfatoriamente, suas atividades, também em decorrência de fato imputável ao Condomínio, ficará a parte motivadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que tiver direito, o valor da remuneração total que seria devida à Administradora durante o prazo contratual remanescente, pela administração do Condomínio e gerenciamento da SCP.

Adicionalmente, em caso de resolução, por qualquer razão, do contrato da SCP que prevê a administração e exploração do Pool, o Contrato de Administração será também considerado automaticamente rescindido, cabendo ao Condomínio o pagamento da multa prevista no contrato de SCP, exceto na hipótese de o referido término decorrer de imperícia, imprudência ou negligência, por parte da Administradora, no desenvolvimento das atividades mencionadas em tal instrumento contratual.

Todos os valores constantes do Contrato de Administração serão anualmente corrigidos, a partir da data de sua assinatura, com base na variação do IGP-M/FGV. Adicionalmente, na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1% ao mês ou fração de mês.

Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação

O Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação, anexo VII do Acordo Comercial, será celebrado pelo Condomínio com a Linktel Comunicações do Brasil Ltda. (“Linktel”), com anuência da Operadora Hoteleira, com o objetivo de regular a Prestação de Serviços de Telecomunicações na modalidade SCM (Serviço de Comunicação Multimídia), a ser realizada pela Linktel, compreendendo uma rede privada de telecomunicações interligando a rede hoteleira da qual faz parte a Contratante, bem como fornecendo os serviços individualizados de (i) dados – DATA INN e (ii) Voz.

Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos

Anexo IX do Acordo Comercial, o Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos, a ser celebrado entre o Condomínio e a SCP, com anuência da Operadora Hoteleira, tem por objeto a cessão das Áreas, a título comodatário, que o Comodante faz em favor da Comodatária, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à Comodatária, o qual fará parte integrante do presente instrumento.

O Contrato de Comodato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição da SCP, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

As Áreas serão destinadas única e exclusivamente à exploração de alimentos, bebidas, eventos, lazer e serviços conexos de hotelaria, podendo a Comodatária locar ou conceder temporariamente o uso de certas áreas, equipamentos e serviços a terceiros, para fins de servir de suporte às suas operações, integrando as eventuais rendas decorrentes dessa locação ou concessão as receitas da SCP.

Considerando a natureza do Contrato de Comodato a Comodatária terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, conforme definido no Contrato de Administração de Natureza Hoteleira, do qual este instrumento é anexo, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das Áreas.

Ao final do Contrato de Comodato a Comodatária deverá devolver as Áreas ao Comodante que as receberá com os desgastes naturais e perdas decorrentes de seu uso normal, livre de multas, embargos, ônus, dívidas de qualquer espécie que onerem ou recaiam sobre as mesmas e que comprovadamente sejam decorrentes de motivo imputável à Comodatária.

A partir da data de início das operações hoteleiras, a Comodatária deverá pagar pontualmente as contas de consumo de gás, luz, energia, água, telefone, e demais gastos incidentes sobre as Áreas ou relacionados à operação que nelas será desenvolvida.

Minuta da Convenção de Condomínio

A minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento discrimina, em seu Artigo 1º, o Objeto do Empreendimento; a descrição do Terreno – Artigo 2º; as características do Empreendimento - Artigos 3º e 4º; as áreas de uso comum – Artigo 5º; as partes de propriedade exclusiva - Artigo 6º ; a destinação e modo de uso das diferentes partes – Artigo 7º; a garagem condominial – Artigos 8º a 10º; a Operadora Hoteleira – Artigos 11º a 16º, os Órgãos de Condomínio – Artigo 17º, a administração do Condomínio, a ser feita pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo composto por 03 (três) membros e 3 (três) suplentes- Artigo 18º ao 24º; as atribuições e deliberações da Assembleia Geral - Artigo 26º ao 34º; os direitos e obrigações dos condôminos – Artigos 35º a 37º; os encargos, formas e custeio das despesas ordinárias e extraordinárias - Artigo 38º ao 45º; o Seguro, Demolição, Reconstrução, danos e obras – Artigo 46º a 51º; o Fundo de Reserva – Artigo 52º a 53º; as Penalidades – Artigo 54 a 58; o Regulamento interno – Artigo 59º a 60º; entre outros.

Todas as vagas de estacionamento da Garagem deverão ser destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. Os condôminos proprietários de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas ao público em geral – Artigo 8º. Para otimizar o uso das vagas de estacionamento da Garagem, os condôminos deverão ceder, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a “Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a Convenção que disciplinarão a utilização das vagas da Garagem – Artigo 9º.

Em seu Capítulo IX, da Seção I, a Convenção de Condomínio discrimina os órgãos do Condomínio, sendo eles a Administração, o Conselho Consultivo e a Assembleia Geral. Quanto a Administração, a mesma se dará por meio de um Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de, no máximo, 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito; por um Subsíndico e um Conselho Consultivo composto por 3 (três) membros e 3 (três) suplentes, todos com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembleia que o elegeu, os quais poderão ou não ser reeleitos. Os membros do Conselho e o Subsíndico deverão ser condôminos do Condomínio, enquanto o Síndico poderá ou não ser condômino, bem como remunerado ou não. O cargo de Subsíndico poderá deixar de ser preenchido, a critério da Assembleia Geral de condôminos.

A minuta da Convenção de Condomínio prevê que, anualmente, findo cada exercício, na primeira quinzena do mês de março será realizada Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos na qual serão eleito o Síndico e o Subsíndico, cujos mandatos serão de, no máximo, 02 (dois) anos, permitida a reeleição – Artigo 26º e 34º.

Em relação aos votos, tomar-se-ão os votos de cada um dos co-proprietários, isoladamente, de acordo com a fração ideal no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada um deles – Artigo 33º, Parágrafo Primeiro. Ademais, os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante esta proibição, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos – Artigo 33º, Parágrafo Segundo.

É facultado à Operadora Hoteleira, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do Condomínio, na forma prevista na Convenção Geral, bem como convocar os Co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada Suíte, sempre que julgar necessário - Artigo 16.

Entre os direitos dos Condôminos, destacam-se: (i.) dispor de sua(s) respectiva(s) Parte(s) Ideal(ais)

da(s) Unidade(s) Autônoma(s)) Hoteleira(s); (ii.) comparecer às Assembleias Gerais; (iii.) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo; (iv.) examinar os livros; (v.) receber a rentabilidade do Hotel e da Garagem, de acordo com sua fração ideal; entre outros – Artigo 35º.

Por outro lado, quanto aos deveres dos Condôminos, destacam-se: (i.) destinar sua(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s)) Hoteleira(s) à operação hoteleira; (ii.) não mudar a forma externa de sua(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s); (iii.) concorrer nas despesas do Condomínio; (iv.) manter seu cadastro atualizado; (v.) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade dentro das dependências do Empreendimento, enquanto perdurarem os contratos com ela celebrados; (vi.) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria; (vii.) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à(s) sua(s) respectiva(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s)) Hoteleira(s), segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos; entre outros – Artigo 36º.

Já em relação as vedações aos Condôminos previstas na minuta da Convenção de Condomínio, destacam-se: (i) usar diretamente sua(s) Parte(s) Ideal(ais) da (s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela; (ii) realizar quaisquer obras em sua(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s); (iii.) embarçar ou ocupar as partes comuns, inclusive mediante a utilização direta das vagas de estacionamento da Garagem, sem a observância das condições e preços impostos pela Operadora de Estacionamento; (iv.) transferir a posse direta de sua(s) Parte(s) Ideal(ais) da (s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) a outra Operadora Hoteleira que não a reconhecida em Assembleia Geral como a responsável pela operação dos serviços hoteleiros prestados no Empreendimento; entre outros – Artigo 37º.

O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o Condomínio, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem – Artigo 55º.

Contrato de Parceria

O Contrato de Parceria, firmado em 15 de outubro de 2019, entre a Ofertante, a Operadora e o GFBPA tem por objeto, conforme sua Cláusula Primeira, formalizar compromissos a serem assumidos entre as Partes, a fim de: (i) buscar viabilizar (a) a adequação do Hotel, que contará com a utilização das marcas do GFBPA para estilização e personalização do Hotel Moinhos 1903, e (b) a modificação da Oferta junto à CVM, pela Ofertante; (ii) proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel, com a prerrogativa pelo mesmo de fazer uso para fins de concentração de suas equipes profissionais de futebol, previamente às partidas a serem realizadas pelo GFBPA em Porto Alegre; e (iii) possibilitar a divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel.

São compromissos da Ofertante, conforme o item 1.1, alínea “a” do Contrato de Parceria:

- (i) providenciar a adequação da Oferta para fazer constar a parceria, com a atualização do nome do Hotel a ser operado pela Operadora Hoteleira;
- (ii) executar a construção do Hotel com as novas especificações indicadas no Anexo I, no que tange ao layout físico e visual do Hotel;

São compromissos da Operadora Hoteleira, conforme o item 1.1, alínea “b” do Contrato de Parceria:

(i) disponibilizar anualmente, na forma exclusiva de permuta, 40 (quarenta) datas anuais que representam um montante de 60 (sessenta) pernoites, para ocupação do Hotel pela delegação do GFBPA, na forma de concentração, isto é, buscando localização adequada dos quartos e isolamento junto a outros hóspedes, conforme disponibilidade da data de solicitação - bem como por seus funcionários, diretores ou a quem o Grêmio determinar, na seguinte forma: (a.) 50% (cinquenta por cento) ou 20 (vinte) datas, com 01 (uma) diária; (b.) 50% (cinquenta por cento) ou 20 (vinte) datas com 02 (duas) diárias. Do total de diárias disponibilizadas 60% (sessenta por cento) deverão ocorrer nos finais de semana, ou seja, diárias com check-in a partir das sextas e check-out nos domingos, e o restante em dias de semana, com check-In ocorrendo a partir dos domingos e check-out até as quintas. Em todos os casos, o GFBPA deverá informar previamente o Hotel a respeito das datas a serem utilizadas, com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, para o período pretendido. As diárias terão seu término no prazo de 02 (duas) horas antes da partida a ser jogada pelo GFBPA, não obedecendo, assim, ao horário padrão de check-out do Hotel;

(ii) disponibilizar 25 (vinte e cinco) quartos nas datas acima referidas, sendo 20 (vinte) unidades duplas e 5 (cinco) unidades single;

(iii) observada a reserva de 30 dias de antecedência nas situações de modificações pelas entidades organizadoras das partidas de futebol (CONMEBOL, CBF e FGF) ou intercorrência de jogos de fases eliminatórias, com a ressalva de que também poderá efetuar o cancelamento com até 7 (sete) dias de antecedência, ocasião em que não haverá a dedução do estoque de datas/diárias conferido;

(iv) incluir café da manhã nas diárias;

(v) disponibilizar um único espaço específico e reservado do Hotel, o qual será executado pela Ofertante, às suas expensas, e deverá ser concluído e entregue juntamente com as obras Hotel, para atender as necessidades do grupo de atletas e da Comissão Técnica da equipe do GFBPA no que diz respeito a capacidade para realização de refeições, reuniões e aquecimento de todo, previamente às partidas;

(vi) autorizar a Ofertante e o GFBPA a utilizarem a marca “Atlantica”, “Park Plaza” ou qualquer outra que vier a ser selecionada para o Hotel na divulgação nos materiais publicitários relativos à parceria;

(vii) manter cobertura securitária em conformidade com os padrões operacionais da marca Park Plaza.

São compromissos do GFBPA, conforme o item 1.1, alínea “c” do Contrato de Parceria:

(i) autorizar a Ofertante e a Operadora Hoteleira a utilizarem a sua marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” para divulgação nos materiais publicitários do Hotel, na qualidade de “parceiro”. A utilização do nome e da(s) marca(s) do GFBPA deverá respeitar o perfil institucional da mesma;

(ii) a sua escolha, ceder gratuitamente à Ofertante e à Operadora Hoteleira materiais para criação do espaço denominado “Memorial Tricolor”, que se localizará em área comum do Hotel, tais como: réplicas de taças, faixas, camisetas, materiais esportivos, etc.;

(iii) possibilitar a instalação de uma loja “Grêmio Mania” em área comum do Hotel no modelo de licenciamento realizado pelo clube, a qual será operada por conta, ordem e risco do GFBPA, ou por terceiro licenciado pelo GFBPA e autorizado pela Operadora Hoteleira; e

(iv) indicar 01 (um) representante do GFBPA, que deverá ser atleta ou membro da diretoria ou comissão técnica, para participar de, no mínimo, 10 (dez) transmissões dos jogos de futebol do GFBPA a serem realizadas no Hotel, a partir da sua inauguração, mediante o ajuste do cronograma em comum acordo com a Operadora Hoteleira.

Conforme estabelecido na Cláusula Quarta, é realizada permuta entre a Operadora Hotelaria e o GFBPA, sendo que cada um deles é isoladamente responsável pelo cumprimento das respectivas obrigações que são objeto da presente permuta, assim como arcar com os respectivos tributos que incidirem sobre o presente contrato. Desta forma, não estão incluídos no escopo da permuta, dentre outras, as seguintes despesas: (i.) utilização diárias em quantidade ou período além dos ajustados no instrumento; (ii.) utilização de salas de

eventos ou demais áreas comuns do Hotel salvo aquelas que serão designadas ao GFBPA em momento oportuno (capazes de realizar de forma reservada a alimentação, preleção e reuniões de equipe de jogadores); (iii.) alimentos e bebidas em geral (almoço, jantar, room service, lobby bar, frigobar e etc); (iv.) ligações; (v.) serviços de lavanderia; (vi.) utilização do business center; (vii.) utilização do estacionamento, com exceção de 10 cortesias quando da utilização das diárias, as quais deverão observar a capacidade do estacionamento e as características construtivas do Hotel; e (viii.) outros serviços disponibilizados pelo empreendimento e não incluídos na diária. Vide o item 4.3. o pagamento de despesas extras deverá ser feito direto pelos hóspedes, no momento do check-out.

A vigência do contrato é de 03 (três) anos contados da data de inauguração do Hotel, podendo ser prorrogado por mais 03 (três) anos contados da data de término da vigência, mediante aditamento expresso e desde que de comum acordo entre as partes, conforme estabelecido na sua Cláusula Sexta.

O contrato poderá ser rescindido pela Ofertante, imediatamente mediante notificação a ser enviada por ela a Operadora Hotelaria e ao GFBPA caso a parceria prevista não seja aprovada pelo Comitê Executivo de Investimentos da Ofertante (condição esta que já encontra-se superada), vide Cláusula Sétima, e conforme estabelece o Parágrafo único, caso haja a rescisão as Partes retornarão ao *status quo ante* sem que nada seja devido de parte às outras, seja a que título for.

O contrato poderá ser rescindido pela Operadora Hoteleira, sem ônus ou multa (i) na hipótese da(s) marca(s) por ela sublicenciada(s) vier(em) a ser utilizada(s) de forma desautorizada pelo GFBPA ou Ofertante; e (ii) pelo término ou rescisão do contrato de administração firmado entre a Operadora Hoteleira e os Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, ou por qualquer outra forma que acarrete a solução de continuidade das atividades da Operadora Hoteleira no Hotel, vide Cláusula Oitava do instrumento. É estabelecido, ainda, no parágrafo único que, caso o contrato seja resolvido entre a Operadora Hoteleira e os Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hotelarias, os direitos previstos poderão ser utilizados por outra administradora no Hotel.

Conforme faculdade constante na Cláusula Segunda do Contrato de Parceria, tendo em vista a necessidade de adequação da marca do Hotel por questões comerciais e mercadológicas, a mesma passou a ser "Park Plaza", conforme os aditivos ao Acordo Comercial, Contrato de Administração e Contrato de Constituição da SCP, celebrados entre a Ofertante e a Operadora Hoteleira, em 11 de junho de 2021.

As Partes, poderão, isoladamente, dar o contrato como rescindido, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses: (i.) significativa alteração no cenário econômico-financeiro, que resulte em inequívoco desequilíbrio na relação contratual; (ii.) violação de quaisquer das suas disposições; e (iii.) verificação de práticas comerciais colidentes com os preceitos legais aplicáveis, em especial a lei anticorrupção brasileira, conforme a Cláusula Nona.

Não haverá qualquer contrapartida monetária de parte à(s) outra(s) em razão dos compromissos assumidos, conforme Cláusula Décima .

Ainda, conforme previsto na alínea "viii" da Cláusula Décima Primeira o contrato não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint-venture ou associação entre as Partes, sendo as mesmas totalmente independentes entre si.

IV – CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento
Nome do Hotel	Park Plaza Porto Alegre - Moinhos 1903
Incorporadora/Ofertante	Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Operadora Hoteleira	Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Regime Jurídico	O Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”). Adicionalmente, o investimento no Hotel, será regido pelos instrumentos que compõem o CIC e demais instrumentos e documentos relacionados ao Empreendimento.
Estruturação Jurídica dos CIC	O investimento ocorrerá mediante a aquisição de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de 12,5% (doze vírgula cinco por cento), no caso das Unidades Autônomas Hoteleiras com final “01” (um), ou da Parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Hoteleira com celebração de Promessa de Venda e Compra de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras para Entrega Futura, sendo a operação intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto e em seu Anexo I (o Compromisso de Venda e Compra). O Investidor Adquirente, por meio da celebração de Termo de Adesão à SCP e Contrato de Comodato dos Apartamentos, irá ceder à Operadora Hoteleira os direitos de uso da sua(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), por meio de comodato, incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva (Operadora Hoteleira) as explore conjuntamente, constituindo, assim, um “Pool” hoteleiro visando à obtenção de resultados comuns. A cada um dos Sócios Participantes (Investidores Adquirentes) é atribuída uma quantidade de Cotas-Partes, proporcional à Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira por ele detida. Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Administradora (Operadora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva), que não tem poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes.

Número de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras a serem vendidas

608 (seiscentas e oito) Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, integrantes de Empreendimento com incorporação imobiliária registrada.

Preço Unitário do CIC

O valor do investimento é composto pela soma do preço das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e dos custos de aquisição, cujos valores atuais seguem abaixo.

O atual preço de cada Parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Hoteleira disponível, varia entre R\$ 185.377,8400 (cento e oitenta e cinco mil, trezentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos) e R\$ 264.697,59 (duzentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta e nove centavos), no fluxo da Tabela de Vendas para pagamento a prazo; no tocante ao preço no fluxo da Tabela de Vendas para pagamento à vista, cada Parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Hoteleira disponível, variam entre R\$ 155.717,38 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e dezessete reais e trinta e oito centavos) e R\$ 222.345,97 (duzentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta e cinco reais e noventa e sete centavos); conforme as características da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) e considerando os valores de tabela previstos para o lançamento do Hotel, valor este que será reajustado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde junho/2019 até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), e pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a partir de então. Na página 17 deste Prospecto – seção II – “Descrição do Empreendimento” - encontram-se Tabelas demonstrativas do preço de cada Unidade Autônoma Hoteleira (Tabelas B.1 e B.2).

Os custos de aquisição referem-se a “impostos e taxas”, antes detalhados nas tabelas referidas, em valores estimados, os quais deverão ser corrigidos monetariamente, desde a data base de julho/2019 e até a do efetivo pagamento, de acordo com o mesmo índice de correção acima, e cujo pagamento deverá ocorrer para fins de escrituração do imóvel para si.

Valor Total da Oferta

Até R\$ 103.026.400,52 (cento e três milhões, vinte e seis mil e quatrocentos reais e cinquenta e dois centavos), considerando o somatório dos valores de tabela (pagamento a prazo) previstos para o lançamento do Hotele englobando a totalidade das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de CIC ofertadas. Considerando que das 608 Partes Ideais de Unidades Autônomas objeto da Oferta, restam apenas 75 (setenta e cinco) em estoque disponíveis disponíveis à venda, o valor atual referente a estas é de R\$ 17.329.574,83 (dezessete milhões, trezentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e oitenta e três centavos).

Inadequação da Oferta

A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC, apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, no que se refere à desvalorização do investimento no bem imóvel, e também no que se refere à eventuais necessidades de aportes extras na SCP, caso esta tenha resultados negativos, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção VIII - “Fatores de Risco” – pág. 54 - deste Prospecto.

Data de Início da Oferta

O lançamento comercial das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras foi realizado tão logo se obteve o registro da presente oferta pela CVM, em 24 de setembro de 2019.

Prazo de Duração da Oferta

A Oferta terá duração máxima de 36 (trinta e seis) meses, contada da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à SRE.

**Atualização e Disponibilização
Dos documentos da Oferta**

Em conformidade com o art. 16 da Instrução CVM 602, enquanto a distribuição do CIC objeto da oferta pública estiver em curso, a Ofertante (i.) disponibilizará ao público, na página do Empreendimento, todos os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Instrução CVM 602, bem como fornecerá cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento aos corretores de imóveis que participaram da distribuição da oferta; (ii.) obterá dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo 6-III da Instrução CVM 602; (iii.) atualizará, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V da Instrução CVM 602, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do Empreendimento; e (iv.) obterá, anualmente, a partir do registro da oferta, a declaração da operação da Operadora Hoteleira, na forma prevista no art. 6º, VI da Instrução CVM 602, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II da Instrução CVM 602.

V – REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES E DA OPERADORA HOTELEIRA

Remuneração dos Investidores Adquirentes

A remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota parte nos dividendos distribuídos anualmente, de acordo com o previsto nas Cláusulas X e VIII do Contrato de Constituição da SCP, conforme resultados financeiros da SCP, ou seja, em havendo Lucro Operacional Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos; a cota parte de cada Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, será calculada de forma proporcional à fração ideal de terreno da respectiva Parte Ideal por ele detida multiplicada por 1.000 (mil). No caso da SCP não ter disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento dos dividendos antes citados, o Investidor Adquirente concorda em receber o pagamento parcial ou totalmente diferido.

O pagamento dos dividendos será efetuado, se e quando for o caso, mediante prévia dedução de eventuais tributos aplicáveis sobre os mesmos, custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ e CSLL, conforme item VIII.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Os dividendos da SCP serão apurados e pagos anualmente, após a aprovação das contas do Exercício Financeiro findo pela Assembleia Geral de Sócios. Sem prejuízo disto, na forma prevista no item VIII.1. do Contrato de Constituição da SCP, poderá a Operadora Hoteleira antecipar aos Investidores Adquirentes o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita. O lucro líquido ou dividendo da SCP, anualmente apurado será destinado à distribuição aos Investidores Adquirentes. Não obstante, a Operadora Hoteleira, em conjunto com o Conselho de Representantes do Pool, poderá dar destinação diversa a estes valores, desde que deliberado e aprovado em Assembleia Geral, de acordo com o definido no item IX.1 do Contrato de Constituição da SCP .

A Operadora Hoteleira, consoante com o item IX.2. do Contrato de Constituição da SCP, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, deverá, a menos que não disponha de disponibilidade contábil ou de caixa para tanto, promover adiantamentos mensais dos dividendos aos Investidores Adquirentes, na qualidade de Sócios Participantes da SCP, em montante a ser apurado com base em sua experiência profissional, nos compromissos futuros do Hotel e na situação econômica e de caixa da SCP.

A receita líquida da SCP será o resultado da receita bruta, deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas, conforme previsto no item VIII.2 do Contrato de Constituição da SCP.

As despesas pagas ou incorridas pela SCP, relativas às suas operações compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes:

CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS - (a.1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); **(a.2)** Reembolso de salários e encargos ao condomínio; **(a.3)** Custos de vendas sobre receitas, **(a.4)** Despesas gerais e administrativas; **(a.5)** Custos e despesas operacionais; **(a.6)** Custo de café da manhã; **(a.7)** Materiais de apartamentos; **(a.8)** Tarifas públicas dos apartamentos; **(a.9)** Despesas financeiras e bancárias; **(a.10)** Comissão de cartão de crédito; **(a.11)** Taxa Mensal de Comercialização,; **(a.12)** Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; **(a.13)** Gastos gerais de vendas e marketing; **(a.14)** Perdas estimadas para liquidação duvidosa; **(a.15)** Lavanderia industrial; **(a.16)** Serviços contratados; **(a.17)** Despesas com manutenção dos apartamentos; **(a.18)** Outras despesas com A&B;

DESPESAS DA PROPRIEDADE – **(b.1)** Taxa de administração sobre a receita líquida; **(b.2)** Taxa Mensal de Administração; **(b.3)** Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; **(b.4)** Taxa Mensal de Incentivo; **(b.5)** Aluguel de área de A&B; **(b.6)** Despesa após lucro operacional de A&B, consistente em rubrica de alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; **(b.7)** Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); **(b.8)** Seguro dos bens dos apartamentos; **(b.9)** Aluguel de imóvel; **(b.10)** Aquisição/serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores Adquirentes, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); **(b.11)** Depreciação e amortização; **(b.12)** Fundo de Reposição de Ativos; **(b.13)** IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; **(b.14)** CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.

Para fins de cálculo da remuneração devida à Operadora Hoteleira pela administração da SCP, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da SCP será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas no item *CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS*.

Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela SCP, toda contabilidade relativa a essa exploração será feita separadamente pela Operadora Hoteleira, à expensas da SCP, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da SCP para fins de distribuição de resultados aos sócios desta, conforme item VIII.5. do Contrato de Constituição da SCP.

É importante ressaltar que os Investidores Adquirentes não receberão qualquer remuneração advinda da exploração do Hotel em caso de resultado negativo em determinado período, ou, ainda, em caso de resultado positivo, porém, insuficiente para compensar eventual resultado negativo acumulado nos meses anteriores ou pagar compromissos futuros da SCP. O mesmo não ocorre com a Operadora Hoteleira, que recebe determinadas taxas e remuneração atreladas à Receita Bruta do Hotel, de forma que receberá tais valores ainda que o resultado líquido do Hotel seja negativo, conforme detalhado nos itens 1 e 3 da seção VIII - “Fatores de Risco” – pág. 54 – deste Prospecto.

FÓRMULA DE CÁLCULO REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES

(+)	Receita Bruta		(A)
(-)	Impostos sobre receita		
(-)	Taxa Básica de administração		
(-)	Taxa de Marketing		
(-)	Taxa de Royalties		
(-)	Taxa de Asset Management		
(-)	Custos e Despesas		
(-)	Taxa de Central de Reservas		(D)
(-)	Taxa de Asset Management		(F)
(-)	Fundo de Reposição		(G)
(-)	Outras Despesas		(H)
(-)	Recolhimento Tributário		(J)
=			
Remuneração dos Investidores Adquirentes			(L)

A partir do valor obtido por meio da Fórmula de Cálculo de Remuneração dos Investidores Adquirentes, calcula-se a Remuneração do Investidor Adquirente, conforme fórmula abaixo:

FÓRMULA DE CÁLCULO REMUNERAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

$$\text{Remuneração do Investidor Adquirente} = \left(M^{(1)} / \text{Número total de Cotas da SCP}^{(2)} \right) \times \text{Cota parte do Investidor Adquirente na SCP}^{(3)}$$

⁽¹⁾ Remuneração dos Investidores Adquirentes

⁽²⁾ Número total de Cotas da SCP = Soma das Frações Ideais de todas as Unidades Autônomas Hoteleiras x 1000 ⁽⁴⁾

⁽³⁾ Cota parte do Investidor Adquirente na SCP = Fração Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira X Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira adquirida (12,5% ou 25%)* X 1000 ⁽⁴⁾

⁽⁴⁾ Conforme item II.4.2 do Contrato de Administração da SCP

*Conforme o caso.

Para mais informações sobre as taxas cobradas pela Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar os contratos constantes do Anexo I “Minutas dos Contratos do Empreendimento” a este Prospecto.

Remuneração da Operadora Hoteleira

A Operadora Hoteleira, a título de remuneração, terá o direito de receber, conforme previsto no item VII do Contrato de Constituição da SCP, conforme previsto no Quadro Resumo do Contrato de Administração:

(i) Até o dia 10 (dez) de cada mês: (a) Serviços de Supervisão Contábil (“Processing Fee”): isento; mais (b) Taxa Mensal de Administração (já incluídos royalties): 1% (um por cento) da receita bruta total; mais, (c) Taxa Mensal de Comercialização: 6,5% (seis vírgula cinco por cento) da receita bruta das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP; mais, (d) Taxa Mensal de Incentivo: 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja inferior a 20% (vinte por cento); 12% (doze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento); ou 14% (quatorze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 30% (trinta por cento); mais; e

(ii) receber a participação nos lucros da SCP, referente à sua Quota-Parte (participação).

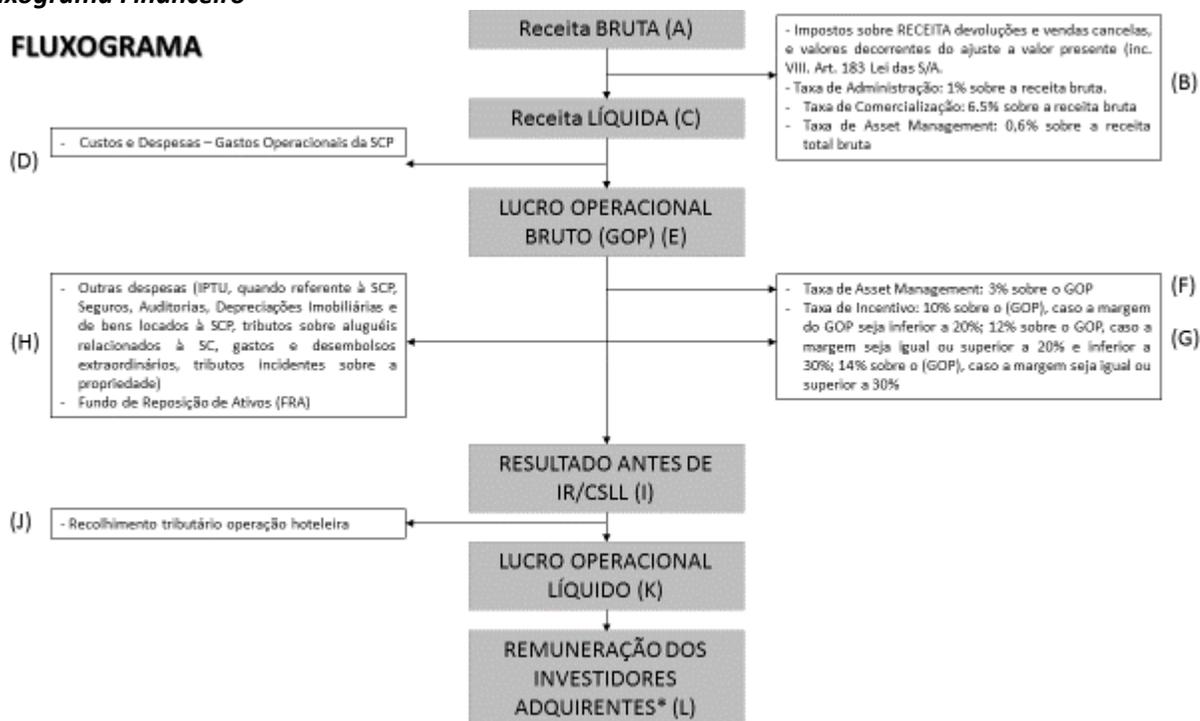
Os pagamentos previstos nos itens (i) e (ii), acima, devidos à Operadora Hoteleira, serão realizados através de débito automático em conta corrente e serão contabilizados como despesas da SCP. Qualquer diferença eventualmente apurada entre valores devidos pela SCP à Operadora Hoteleira e os efetivamente pagos será objeto de acerto no mês subsequente ao da sua constatação.

É importante ressaltar que parte da remuneração da Operadora Hoteleira está atrelada à Receita Bruta do Hotel (ou a parcelas desta) conforme Contrato de Constituição da SCP, de forma que a Operadora Hoteleira receberá remuneração ainda que o resultado líquido do Hotel seja negativo. O mesmo não ocorre no caso nos Investidores Adquirentes, cujos rendimentos estão vinculados ao resultado financeiro da SCP, participando da distribuição dos dividendos, em sendo o resultado positivo – havendo Lucro Operacional Líquido, e arcando com os prejuízos, caso o resultado seja negativo, conforme detalhado na seção VIII - “Fatores de Risco” – pág. 54 – deste Prospecto, em especial no Fator de Risco “Parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita bruta do empreendimento hoteleiro, o que pode configurar conflito de interesse”. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes”– pág. 48 – deste Prospecto.

Há ainda que se destacar que a Operadora Hoteleira também receberá dividendos na qualidade de Sócia Ostensiva, conforme referido no item “ii”, acima, e de acordo com o disposto na alínea “b” do item VII.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Ademais, além da remuneração devida à Operadora Hoteleira, a SCP reembolsará a Operadora Hoteleira de despesas pagas ou incorridas pela SCP, conforme previsto nas alíneas “A” e “B” do item VIII.3. do Contrato de Constituição da SCP.

Fluxograma Financeiro



VI – DIREITOS E DEVERES DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES DAS PARTES IDEAIS DE UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS

O Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira estará em condomínio civil com os titulares (proprietários) das demais Partes Ideais da mesma Unidade Autônoma Hoteleira. O condomínio civil, também denominado de condomínio *pro indiviso*, é regrado nos termos estabelecidos em lei, incluindo as disposições dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Em decorrência de estar em condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira poderá estar sujeito a eventuais situações decorrentes de tal particularidade, dos quais destacam-se os seguintes direitos e deveres a seguir referidos.

Direitos

Conforme referido na seção V – “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 52 - deste Prospecto, a remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota parte nos dividendos distribuídos anualmente, de acordo com o previsto nas Cláusulas X e VIII do Contrato de Constituição da SCP, conforme resultados financeiros da SCP, ou seja, em havendo Lucro Operacional Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos; O Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira terá sua cota-parte na SCP calculada de forma proporcional à fração ideal de terreno da Parte Ideal de Suíte que for titular multiplicada por 1.000 (mil).

O Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira pode alienar e também gravar a Parte Ideal que for titular (dando-a, por exemplo, em hipoteca), conforme previsto no Código Civil (artigo 1.314).

Contudo, na hipótese da venda (alienação), o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira deverá observar a legislação vigente quanto ao direito de preferência, incluindo o disposto no artigo 504 do Código Civil enquanto vigente e aplicável a esta situação. Neste caso, então, havendo direito de preferência a ser respeitado, deverá ofertar ao(s) condômino(s) que detiver(em) Parte Ideal na mesma Unidade Autônoma Hoteleira a sua Parte Ideal pretendida alienar antes de vendê-la a terceiro estranho, de modo a possibilitar que aquele(s), em tendo interesse, adquira(m) pelo mesmo valor e nas mesmas condições que seria adquirida a Parte Ideal pelo terceiro estranho.

As aquisições das Partes Ideais de cada Unidade Autônoma Hoteleira serão registradas na matrícula de tal Unidade Autônoma Hoteleira sendo que cada aquisição será objeto de um registro distinto, na mesma matrícula da Unidade Autônoma Hoteleira (suíte), formando-se um condomínio civil de todos os titulares das Partes Ideais de dita Unidade Autônoma Hoteleira. Conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, na sua cláusula 12.3, tais registros são feitos por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, e transferência da propriedade dos bens imóveis (o que ocorre perante o Registro de Imóveis). Tal cláusula prevê, ainda, que correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas relativas ao registro da transferência da propriedade para si, sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis. Em caso de futura venda de uma Parte Ideal, os procedimentos de transmissão de propriedade são os mesmos aqui referidos, bem como os registros relativos, que ocorrem nas matrículas, ou seja, perante o Registro de Imóveis.

Deveres

Quanto aos deveres, seguem algumas considerações a respeito dos pagamentos atrelados à posição de Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, em decorrência das previsões legais atreladas ao condomínio civil.

Em relação às despesas de conservação da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Código Civil é expresso no sentido de que, no condomínio civil, cada condômino responde por sua quota parte. Nesse sentido, o artigo 1.315 do Código Civil dispõe: “ *O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*”

Aquele condômino que quiser se eximir do pagamento das despesas e dívidas, poderá fazê-lo, renunciando a sua Parte Ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a Parte Ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do Código Civil, no item 16.6.2.2 do Compromisso de Venda e Compra.

Em relação às dívidas contraídas por todos os condôminos de uma mesma Unidade Autônoma Hoteleira, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular a solidariedade entre eles, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente à Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira que detiver, nos termos do artigo 1.317 do Código Civil.

As despesas que decorrerem da Unidade Autônoma Hoteleira em si, como IPTU e Taxas Condominiais, recaem sobre todos os proprietários da mesma Unidade Autônoma Hoteleira, solidariamente, consoante interpretação do artigo 124 do Código Tributário Nacional; assim, no caso do condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira pode ser acionado pela Fazenda Municipal e/ou Condomínio, conforme for o caso, para pagar o débito integral relacionado à Unidade Autônoma Hoteleira, e não apenas adstrito à Parte Ideal que detiver. Ele terá, contudo, direito de regresso frente aos demais condôminos de tal Unidade Autônoma Hoteleira.

No caso concreto, está previsto que a Operadora Hoteleira efetuará o pagamento do IPTU e das taxas do Condomínio antes da distribuição da remuneração aos Investidores Adquirentes, nos termos do instrumento Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. (Anexo G ao Contrato de Administração, o qual consta no Anexo I – “Minutas dos Contratos do Empreendimento” deste Prospecto), compondo tais rubricas as denominadas “Custos e Despesas Operacionais” e Despesas da Propriedade, conforme referido no Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. e na Seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” - pág. 48 deste Prospecto; assim, o risco de um condômino Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira vir a ser acionado por dívidas de IPTU e ou despesas condominiais enquanto a Operadora Hoteleira estiver administrando o Hotel fica minimizado, já que não seria o condômino diretamente quem faria o pagamento do IPTU e taxas Condominiais.

Pode, ainda, haver a situação de algum condômino buscar a extinção do condomínio civil existente, com amparo no disposto no artigo 1.322 do Código Civil Brasileiro, enquanto aplicável à espécie, em conformidade com e alínea “i” do campo 3.3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, hipótese em que, se algum dos condôminos na mesma Unidade Autônoma Hoteleira quiser comprar a Parte Ideal que aquele que busca a extinção, ficará com a Parte Ideal somada a esta adquirida, mas, em não tendo condômino(s) interessado em adquirir tal Parte Ideal, poderá ser buscada a venda forçada do todo, ou seja, da Unidade Autônoma Hoteleira inteira, incluindo-se, portanto, as Partes Ideais dos demais Investidores Adquirentes. O resultado obtido com tal venda é repartido entre os condôminos, na proporção que detiverem a Unidade

Autônoma Hoteleira, sendo que o condômino tem preferência em adquirir em relação ao estranho; se mais de um condômino tiver interesse, aquele que tem o quinhão maior prefere aos demais; mas, se todos tiverem participação igual, a licitação é feita entre os estranhos, mas antes de ser vendido o bem, é feita a licitação entre os condôminos interessados, a fim de que o bem seja adquirido por quem oferecer o melhor lance.

Ainda, por fim, refere-se que a votação nas assembleias de condomínio, dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidade Autônoma Hoteleira, conforme previsto no §1º do artigo 33 da minuta de Convenção de Condomínio, bem como referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 – deste Prospecto, será calculada de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

VII - FATORES DE RISCO

Os fatores de risco a seguir mencionados (“Fatores de Risco”) devem ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC.

O valor de mercado das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e o retorno financeiro do Hotel podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Hotel. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Hotel, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

Abaixo estão elencados os fatores de risco que devem ser levados em consideração pelos Investidores Adquirentes na tomada de decisão para a aquisição de uma ou mais Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras:

1) Possibilidade de impacto na rentabilidade do Hotel em razão da Pandemia do Coronavírus - Covid-19.

Devido aos impactos decorrentes da pandemia do Covid-19 houve queda de ocupação do setor hoteleiro nos anos de 2020 e 2021. De acordo com o Estudo de Viabilidade Econômico Financeiro o índice de ocupação do setor hoteleiro está em recuperação na maioria dos destinos, com oscilação de acordo com a evolução das curvas de contágio e fechamento das atividades; sendo para o Brasil, a expectativa é que a curva de recuperação do setor se intensifique nos próximos meses, com a maior disseminação da vacina, de modo que considera entre 2021 e 2023 a possibilidade de um expressivo crescimento na demanda potencial, estimando-se que a normalização completa ocorre em 2024. Contudo, podem não se confirmar as projeções de tal Estudo, que partem da premissa da não ocorrência de uma terceira onda da Covid-19 que acarrete na desaceleração da recuperação da hotelaria em Porto Alegre e da vacinação de toda a população do país até o final de 2021. Conforme alertado pelo Estudo referido, em sua página 54, caso a crise se estenda por um período maior/eou novos fechamentos do mercado ocorram, os resultados projetados podem ser afetados. Dessa forma, deve-se alertar que os efeitos da Covid-19 ainda são incertos, de modo que podem haver muitos impactos negativos nas projeções feitas, por conta desta pandemia ou de outras que possam vir a surgir.

2) A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel.

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Hotel não ter Resultado Operacional satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Operacional Líquido, consoante previsto no item IX.1 do Contrato de Constituição da SCP. Assim, no caso de insucesso do Hotel, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, suportar prejuízos na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do fundo social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” – pág. 48 – do Prospecto.

3) A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras.

Conforme especificado acima, considerando que o Investidor Adquirente será Sócio Participante da SCP, em caso de Resultado Operacional negativo da SCP, os Investidores Adquirentes deverão aportar a contribuição, correspondente à sua participação, nesse prejuízo, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do Investidor Adquirente, dividido pela soma das quotas de todos os Investidores Adquirentes. Após o vencimento, o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula VII.5 do Contrato de Constituição da SCP. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o Investidor Adquirente terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela SCP, conforme detalhado na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

4) Riscos adicionais decorrentes de o Investidor Adquirente ser titular de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira.

Em decorrência do disposto na Seção VI - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras” – pág. 52 - deste Prospecto, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira está potencialmente sujeito a riscos adicionais, pelas características atreladas ao condomínio civil que aquele está inserido com os demais co-proprietários - Investidores Adquirentes das demais Partes Ideias da mesma Unidade Autônoma Hoteleira, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, conforme previsão constante no item 14.6 do Compromisso de Venda e Compra. Em suma, o Investidor Adquirente deve dar direito de preferência aos demais condôminos da mesma Unidade Autônoma Hoteleira; pode estar sujeito a ser acionado por despesas do imóvel (IPTU, taxa de lixo e condominiais), ainda que adimplente com a sua quota-parte, na medida em que há solidariedade entre os condôminos; não terá uma matrícula apenas em seu nome, sendo que a matrícula conterá todos os co-proprietários de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira devendo cada Investidor Adquirente arcar com as despesas decorrentes da escritura pública de compra e venda e da transferência da propriedade (o que ocorre perante o Registro de Imóveis), sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis; ainda, o risco de o Investidor Adquirente ter que alienar a sua Parte Ideal caso o Investidor Adquirente de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira entrar com procedimento de venda nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, em conformidade com a alínea “i” do Campo 3.3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, e não houver condômino de tal Unidade Autônoma Hoteleira disposto a comprá-la, hipótese em que a Unidade Autônoma Hoteleira inteira (o todo) pode ser levado à venda forçada. Para mais informações acerca dos direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a Seção VI - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras” – pág. 52 - deste Prospecto.

5) Riscos adicionais do Investidor Adquirente de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira das Permutantes Terreneiras.

As Partes Ideias das Unidades Autônomas Hoteleiras de titularidade das Permutantes Terreneiras não estão sujeitas ao patrimônio de afetação, de que trata o artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/1964, como estão sujeitas as da Incorporadora, de forma que em relação àquelas não há a segregação estabelecida no §1º do artigo 31-A antes referido, a saber: *“o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva”*, podendo assim elas responderem por dívidas e obrigações das Permutantes Terreneiras.

- 6) **Possibilidade da parceria com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegre afetar o faturamento projetado, caso a utilização das diárias pela delegação previstas no Contrato de Parceria coincida com períodos de alta ocupação.**

O Contrato de Parceria firmado com o GFBPA permite que a delegação do clube utilize o Hotel de maneira gratuita nos 03 (três) primeiros anos de operação, limitado a 60 (sessenta) diárias anuais, conforme os termos detalhados na página 42 deste Prospecto e no Contrato de Parceria. Caso as diárias usufruídas pelo GFBPA coincidam com períodos previstos de alta ocupação, poderá haver substituição de público pagante pela delegação, que não pagará pelas diárias utilizadas.

- 7) **A possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.**

Após sua aquisição, o valor das Partes Ideias das Unidades Autônomas Hoteleiras está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira. Além disso, os imóveis que são objeto da Oferta constituem Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

- 8) **Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Investidores Adquirentes decorrentes da construção do imóvel e da operação do hotel, gerando risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos.**

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Hotel e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes, na medida em que a SCP quem responde por demandas judiciais ou administrativas, salvo em caso de comprovada falha, ilegalidade, má fé ou má gestão da Operadora Hoteleira, quando esta responde, conforme alínea “e” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP.

- 9) **A influência que a Incorporadora (Ofertante) possa vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venha a manter em sua propriedade Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.**

A Incorporadora, caso mantenha Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, em sua titularidade, poderá influenciar nas assembleias de condôminos do Hotel, bem como de sócios da SCP.

10) A possibilidade de a Incorporadora (Ofertante) contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia.

Conforme possibilidade prevista na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 - deste Prospecto., a Incorporadora emitiu, em 05 de fevereiro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 7881420, em favor do Banco ABC Brasil S.A., avaliada pela Melnick Even e Even, no montante total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), entretanto, as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hotelarias não fazem parte da garantia de pagamento do saldo devedor. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes. Ressalva-se que, considerando que o Hotel ainda está em fase de obras, poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Empreendimento junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Partes Ideais das Unidades Autônomas Hotelarias, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Empreendimento poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias, previsto na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 - do Prospecto. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

11) Possibilidade de a Operadora Hoteleira incorrer em conflito de interesses em razão da parcela substancial da remuneração da Operadora Hoteleira do Empreendimento estar vinculada à receita bruta do Empreendimento, diferentemente da remuneração dos Investidores Adquirentes, que está vinculada ao lucro operacional.

A Operadora Hoteleira terá sua remuneração preponderantemente atrelada ao lucro operacional bruto da SCP (Taxa Mensal de Incentivo: 10% do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja inferior a 20% (vinte por cento); 12% (doze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento); ou 14% (quatorze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 30% (trinta por cento)), porém também receberá determinadas taxas e remunerações da SCP atreladas à receita bruta, a seguir detalhada: (i.) 1% (um por cento) da receita bruta total, a título de Taxa Mensal de Administração (já incluídos royalties); (ii.) 6,5% (seis vírgula cinco por cento) da receita bruta das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP, a título de Taxa Mensal de Comercialização; conforme previsto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira”, mais especificamente no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 50 – do Prospecto bem como na alínea “a” do item VIII.1 do Contrato de Constituição da SCP), as quais serão recebidas ainda que o lucro operacional bruto da SCP seja negativo.

Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Empreendimento. Para mais informações sobre a remuneração da Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a Seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 48 - do Prospecto, o item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 50 – do Prospecto.

12) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à TIR.

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira). Para a compra de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira a prazo, as parcelas foram corrigidas pelo INCC, conforme previsto em contrato. Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do Investidor Adquirente, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o INCC-DI sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

13) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.

O retorno financeiro do Hotel depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Hotel e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade do Hotel disponibilizado aos Investidores Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, incluindo o risco de desvalorização das suas Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios do Hotel), com a consequente perda do valor investido.

14) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos mencionados no Prospecto: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 23 do Prospecto,

sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação; (ii) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela Incorporadora (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo Investidor Adquirente, fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra, sendo que a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos --- estes descontos, previstos nos itens “i” a “iii” supra são também realizados em qualquer caso de rescisão decorrente de inadimplemento do Investidor Adquirente, conforme previsto na cláusula nona do Compromisso de Venda e Compra, referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 23 do Prospecto, sendo que a previsão contratual consta no item 9.2 do Compromisso de Venda e Compra; (c) Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais) e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora), a rescisão do Contrato de Constituição da SCP. (d) se não cumprir com seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem (Artigo 55 da Convenção de Condomínio), conforme referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata da “Minuta de Convenção de Condomínio”, na pág. 41 do Prospecto.

15) As suítes que integram o Hotel poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Hotel, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Hotel e, conseqüentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Hotel, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, podendo, inclusive, significar a necessidade de aportes na SCP, de forma a cobrir prejuízos, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1. do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

16) O Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Hotel.

O Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis (identificada na Seção I - “Identificação da Incorporadora, Construtora, Operadora Hoteleira e Permutantes” - pág. 13 – do Prospecto). Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Hotel em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem relacionados à desvalorização da marca do Hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Hotel, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

17) O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Hotel. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do Hotel ter apurado que não existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados novos hotéis próximos ao Empreendimento, relatando que foi realizada uma expansão de 50% (cinquenta por cento) do inventário atual do Quality Porto Alegre, tendo sido a operação iniciada em setembro de 2019, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocado por eventual vacância de Unidades Autônomas Hoteleiras ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Operadora Hoteleira. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

18) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, cujos prazos estão previstos no Cronograma Estimado (Tabela A), constante na Seção II - “Descrição do Empreendimento” - pág. 18 - do Prospecto, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, conforme previsto no item 4.3 do Compromisso de Venda e Compra, tanto das Partes Ideais das Unidades Autônomas da Incorporadora quanto para as Partes Ideais das Unidades Autônomas das Permutantes, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, os resultados financeiros do Hotel poderão ser afetados.

19) O Hotel pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro viesse se expandindo ao longo dos últimos anos até a crise da pandemia relacionada à Covid-19, não é possível garantir que essa tendência de crescimento, uma vez superada tal crise, continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, além daquelas relacionadas à pandemia (referidas no item 1 acima) prejudicando também o Hotel.

20) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Hotel.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Hotel. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Hotel utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Hotel e limitar o seu retorno financeiro.

21) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do terreno em que será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

22) A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pela Ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil do Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.

VIII – OUTROS ENCARGOS DO EMPREENDIMENTO

Despesas da SCP:

A SCP deverá arcar com as despesas relativas às operações que constituem objeto do Contrato de Constituição da SCP, as quais serão deduzidas da receita bruta para fins de cálculo dos dividendos da SCP e, assim, apurarão o lucro líquido, conforme definido no item VIII.1 e subsequentes do contrato de Constituição da SCP. São exemplos de despesas da SCP, previstos nas alíneas “A” e “B” do item VIII.3. do Contrato de Constituição da SCP:

A. CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS:

(a.1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); **(a.2)** Reembolso de salários e encargos ao condomínio; **(a.3)** Custos de vendas sobre receitas; **(a.4)** Despesas gerais e administrativas; **(a.5)** Custos e despesas operacionais; **(a.6)** Custo de café da manhã; **(a.7)** Materiais de apartamentos; **(a.8)** Tarifas públicas dos apartamentos; **(a.9)** Despesas financeiras e bancárias; **(a.10)** Comissão de cartão de crédito; **(a.11)** Taxa Mensal de Comercialização; **(a.12)** Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; **(a.13)** Gastos gerais de vendas e marketing; **(a.14)** Perdas estimadas para liquidação duvidosa; **(a.15)** Lavanderia industrial; **(a.16)** Serviços contratados; **(a.17)** Despesas com manutenção dos apartamentos; **(a.18)** Outras despesas com A&B; **Outros gastos previstos no Orçamento anual;**

B. DESPESAS DA PROPRIEDADE:

(b.1) Taxa de administração sobre a receita líquida; **(b.2)** Taxa Mensal de Administração; **(b.3)** Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; **(b.4)** Taxa Mensal de Incentivo; **(b.5)** Aluguel de área de A&B; **(b.6)** Despesa após lucro operacional de A&B, consistente em rubrica de alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; **(b.7)** Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); **(b.8)** Seguro dos bens dos apartamentos; **(b.9)** Aluguel de imóvel; **(b.10)** Aquisição/ serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores Adquirentes, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); **(b.11)** Depreciação e amortização; **(b.12) Fundo de Reposição de Ativos;** **(b.13)** IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; **(b.14)** CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.

Despesas dos Investidores Adquirentes:

Conforme estabelecido no Contrato de Constituição da SCP, os Investidores Adquirentes devem arcar, também, com os seguintes custos:

- (i) as despesas relativas ao IPTU das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, as taxas de condomínio extraordinárias e os valores solicitados pela Operadora Hoteleira que se mostrem necessário à operação. O Investidor Adquirente obriga-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidades Autônomas Hoteleiras sempre que houver solicitação da Operadora Hoteleira, conforme previsto na alínea “c” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP;
- (ii) em qualquer época, caso seja apurado prejuízo na SCP, aportar, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, a contribuição correspondente à sua participação nesse prejuízo, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP obedecendo a seguinte fórmula:

Prejuízo Apurado x Quota-Parte do(s) Proprietário(s)

Σ Quotas-Partes dos Proprietários

O Fundo de Reposição de Ativos, previsto no item XVI do Contrato de Constituição da SCP, terá arrecadação mensal e manutenção obrigatórias, e será constituído contábil e financeiramente pela SCP, em separado das operações desta, de acordo com os seguintes percentuais: no 1º ano fiscal, 3,0% (três por cento) ao mês; no 2º ano fiscal, 4,0% (quatro por cento) ao mês; no 3º e seguintes, 5,0% (cinco por cento) ao mês; sendo seus recursos utilizados de acordo com as instruções da Operadora Hoteleira e destinados principalmente a assegurar que a SCP sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações do(s) apartamento(s), de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais.

Os valores relativos a estes fundos serão aplicados preferencialmente em contas correntes bancárias distintas. Os recursos dos referidos fundos deverão ser aplicados, sempre que houver disponibilidade, em bancos de primeira linha, ficando tais aplicações, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob a responsabilidade da Operadora Hoteleira, consoante com o mencionado no item XVI.4 do Contrato de Constituição da SCP.

Fora do âmbito da SCP, e conforme os termos da minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, os Investidores Adquirentes deverão, na proporção das frações ideais de terreno correspondentes às Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e observados os critérios de rateio condominiais, disposto nos Artigos 38 a 45 da Convenção de Condomínio, arcar com as seguintes despesas ordinárias:

- (a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- (b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- (c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem como de aquisição de materiais de limpeza;
- (d) a remuneração do Síndico, se for o caso;
- (e) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, se houver;
- (f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum, notadamente as fachadas;
- (g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos; e
- (h) outras despesas autorizadas pelo Síndico, Operadora Hoteleira ou pela Assembleia Geral.

Importante referir que os Investidores Adquirentes que adquirirem CIC referentes às Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade das Permutantes Terreneiras não terão despesa nenhuma além daquelas despesas que serão incorridas pelos Investidores Adquirentes de CIC referentes às Partes Ideais de

Unidades Autônomas Hoteleiras de propriedade da Incorporadora.

O Empreendimento terá um fundo de Reserva Independente, o qual poderá ser utilizado para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis e para outros fins determinados pela respectiva assembleia, devendo ser reposta a importância retirada do fundo, devidamente corrigida, assim que houver. O valor do Fundo de Reserva será cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns ordinárias e constituído das seguintes parcelas: a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal ordinária de cada condômino; b) juros moratórios e multas previstas na convenção de condomínio; c) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva; e, d) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício.

Ademais, conforme previsto no item 4.5. do Contrato de Parceria, a utilização da marca do “Grêmio Football Porto Alegrense” sofre a incidência de imposto 5% (cinco por cento) de INSS, que deverá ser retido diretamente pelo licenciado/utilizador da marca; assim, tal imposto será arcado pela SCP, que efetuará o seu recolhimento.

IX – MODIFICAÇÃO DA OFERTA OCORRIDA EM 12 DE NOVEMBRO DE 2019

A presente oferta pública de CIC registrada em 13 de setembro de 2019, sob o nº CVM/SER/TIC/2019/007, foi modificada em 12 de novembro de 2019, data que coincide com a data de aprovação da modificação pela CVM.

Dita modificação decorreu da celebração do Contrato de Parceria com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense (o “GFBPA”), em 15 de outubro de 2019, entre a Ofertante, o GFBPA e a Operadora, cujo resumo encontra-se na página 42 deste Prospecto.

Desta forma, foram incluídas as disposições do Contrato de Parceria, na pág. 42 deste Prospecto e atualizou-se o Cronograma da Oferta, constante na pág. 18 deste Prospecto, para incluir a modificação da Oferta.

O Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento também foi atualizado por conta do Contrato de Parceria, em 15 de outubro de 2019, contemplando as decorrências do mesmo.

Em cumprimento ao §4º do artigo 23 da Instrução CVM 602, em razão da Modificação da Oferta os Investidores Adquirentes que já haviam aderido a Oferta até a data da sua modificação, ou seja, 12 de novembro de 2019, foram comunicados, individualmente, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que pudessem revogar a aceitação da Oferta no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio.

Caso o Investidor Adquirente da Oferta já tivesse efetuado o pagamento de valores para adesão da Oferta e tenha optado por revogar tal adesão, nos termos acima, os valores até então pagos foram devolvidos em moeda corrente nacional, no prazo de até 30 (trinta) dias da data em que manifestaram seu interesse em desistir da Oferta, na conta bancária que os mesmos indicaram quando da manifestação da desistência.

X – PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em caso de cancelamento, suspensão ou desistência (revogação) da Oferta, a **Incorporadora**, em até **30 (trinta)** dias da data em que houver o evento de desistência ou cancelamento da Oferta, restituirá aos Investidores Adquirentes a integralidade dos valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os mesmos indicarem, oportunamente.

Nas hipóteses de suspensão da Oferta os valores não serão objeto de devolução, salvo se a CVM assim determinar, dado o caráter provisório que detém uma suspensão. Em sendo necessário facultar aos Investidores Adquirentes o direito de retratação na participação da Oferta, e em sendo tal direito exercido, os valores lhes serão devolvidos na forma referida acima.

XI – INDICAÇÃO DO ENDEREÇO COMPLETO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES ONDE ESTARÃO DISPONÍVEIS AS INFORMAÇÕES REFERIDAS NO ART. 6º, INCISOS I, II E IV, E NO ART. 31 DA INSTRUÇÃO NORMATIVA CVM 602/2018

O endereço eletrônico no qual consta a página do Empreendimento na Rede Mundial de Computadores onde estarão disponíveis as informações referidas no Artigo 6º, Incisos I, II e IV, e no Artigo 31 da Instrução Normativa da CVM nº. 602, de 27 de agosto de 2018, ou seja, Prospecto, Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento, os modelos de todos os instrumentos contratuais que compõe o CIC Hoteleiro estarão disponíveis no site <http://www.melnickeven.com.br/moinhos1903>.

XII – DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS DE SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Considerando que a venda das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras é complexa e possui peculiaridades, fazendo com que seja necessário que as sociedades corretoras e corretores individuais que venham a intermediar estas vendas sejam treinados e orientados para tanto, é importante que a atuação destes seja acompanhada e supervisionada pela Incorporadora. Para tanto, a Incorporadora adotará as seguintes práticas para contratação e supervisão da atuação destes corretores de imóveis envolvidos na intermediação das vendas das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras:

a) A Incorporadora certificar-se-á que a Oferta sempre seja conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista as características eminentemente imobiliárias da Oferta;

b) Serão fornecidas de cópias do Prospecto e demais instrumentos que compõem o CIC, bem como treinamento aos corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis que participarem da intermediação da Oferta. O material será disponibilizado pela Incorporadora, presencialmente, tanto diretamente nas sedes das imobiliárias quanto em outros locais designados pela Incorporadora, especificamente para realização dos treinamentos e entrega do respectivo material;

c) A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras de imóveis em “convenção” a ser realizada pela Incorporadora, oportunidade em que serão expostas as peculiaridades da mesma e também será avaliada a capacidade dos corretores para atuarem na comercialização da Oferta. Após esta primeira divulgação da Oferta aos corretores, estes receberão treinamento específico, para então, dar início às vendas das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras;

d) Na hipótese da Incorporadora vier a tomar conhecimento que tenha sido descumprida ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor, de alguma norma de conduta no âmbito da Oferta, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, referido corretor deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, não podendo a partir de então, dito corretor ou sociedade corretora, intermediar a venda de quaisquer Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras no âmbito da Oferta.

XIII – SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC

A venda das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos. O que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Abaixo seguem listadas as Sociedades Corretores, bem como os Corretores Individuais, autorizados para distribuição dos CIC da Oferta, sem prejuízo de outras que venham a ser selecionadas e devidamente qualificadas pela Incorporadora durante a Oferta, as quais de igual forma serão supervisionadas pela Incorporadora e serão divulgadas no *website* do Hotel.

IPER - Exper Assessoria Imobiliária Ltda. - CNPJ: 09.605.516/0001-34 - CRECI – 23033J - Rua Hilário Ribeiro, 202, S106, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS

DUCATI - RGM Negócios Imobiliários Ltda.-EPP - CNPJ: 28.927.224/0001-62 - CRECI 25011J -Av. João Wallig, 2132, Passo D' Areia, Porto Alegre/RS

DUCATI - G de Mattos Rieth Negócios Imobiliários - CNPJ: 24.314.705/0001-41 - CRECI: 25079J - Av. Carlos Gomes, 152, Boa Vista, Porto Alegre/RS

FOXTER - Foxter Consultoria Imobiliaria Ltda. - CNPJ: 11.022.364.0001/99 - CRECI: 22916J - Alameda Emilio de Menezes, 25, Três Figueiras, Porto Alegre/RS

LOPES - Hunter Negocios Imob e Particip Ltda. - CNPJ: 27.938.309.0001/83 - CRECI: 24816J - Rua Valdir Antonio Lopes, 221, Ed2, Conj: 301, Três Figueiras, Porto Alegre/RS

DÁ CAS - Dá Cas - Angelo da Cás e Silva ME - CNPJ: 05.842.118.0001/80 - CRECI 25081J -Av. Doutor Nilo Peçanha, 2206, Petrópolis, Porto Alegre/RS

ME NEGÓCIOS - Melnick Even Negocios Imobiliarios Ltda. – CNPJ: 10.274.663/0001-58 - CRECI 22620J - Rua Carlos Trein Filho, 551, Porto Alegre/RS

AJ CÂNDIDO - A.J Candido-Negocios Imobiliarios LTDA-ME – CNPJ: 26.627.336/0001-72 - CRECI 24699J - AV. Panamericana, 700 - JD. Lindóia, Porto Alegre/RS

AUXILIADORA PREDIAL - Bela Vista - Jornada E Coelho Comercialização de Imoveis LTDA – CNPJ: 13.785.516/0001-30 - CRECI 43J - R. Anita Garibaldi, 726 - Mont'Serrat, Porto Alegre/RS

GUARIDA - Mont Serrat - Diogo Assis Brasil Imoveis Eireli - ME – CNPJ: 21.604.106/0001-74 - CRECI 24195J - R. Anita Garibaldi, 726 - Mont'Serrat, Porto Alegre

COLNAGHI - Colnaghi Imoveis Corretores Associados Sociedade Simples - EPP – CNPJ: 00.885.710/001-46 - CRECI 22712J - Rua Dona Laura, 233, Porto Alegre/RS

BRIDGE - Bridge Consultoria de Imoveis LTDA - ME – CNPJ: 25.261.234/0001-13 - CRECI 24594J - RUA CARLOS TREIN FILHO, 599 - 7º, Porto Alegre/RS

GRUPO FEVER - Grupo Fever Negócios Imobiliarios LTDA - CRECI 25110J - Rua Vinte e Quatro de Outubro, 1440 - Sala 1106, Independência, Porto Alegre/RS

ONE IMÓVEIS DE LUXO - Wynn Investimentos Imobiliarios EIRELI – CNPJ: 14.303.545/0001-81 - CRECI 23918J - AV. Carlos Gomes, 700 - Sala 601 – Auxiliadora, Porto Alegre/RS

LINE - Jonathan Alexsander Holland Santos ME – CNPJ: 24.071.613/0001-88 - CRECI 25033J - Rua São Guilherme, 1511 - São Jose, Porto Alegre/RS

ALBROKER - Anderson Almeida – CPF 887.617.620-91 - CRECI 39329

HOST - Eduardo Miranda Da Silva ME – CNPJ: 24.715.300/0001-15 - CRECI 24720 - AV. Carlos Gomes 1859 – Auxiliadora, Porto Alegre/RS

CILAR - Cilar Comercio e Administração de Imoveis Ltda – CNPJ: 87.132.619/0001-38 - CRECI 170J - R. Quintino Bocaiúva, 136 - Moinho de Ventos, Porto Alegre/RS

BUZZ - Buzzi Imobiliaria Ltda – CNPJ: 29.984.943/0001-88 - CRECI 22452J - AV. Diario de Notícias, 200 - Sala 2108 - Cristal, Porto Alegre/RS

EVOX - Evox Investimentos Imobiliarios Ltda – CNPJ: 18.266.010/0001-39 - CRECI 24173 - AV. Taquara, 98 - Petrópolis, Porto Alegre/RS

LUAGGE - Luage Empreendimentos Imobiliarios Ltda – CNPJ: 93.121.572/0001-00 - CRECI 21078 - AV. Wenceslau Escobar, 948 - Cristal, Porto Alegre/RS

ELO8 - Elo8 Moveis Ltda – CNPJ: 20.830.924/0001-22 - CRECI 24047 - AV. Joao Wallig, 683 - Passo D'Areia, Porto Alegre/RS

PRION - Prion Participações SA – CNPJ: 28.007.960/0001-00 - CRECI: 25278J - Rua professor Ivo Corseuil 69 – Petropolis, Porto Alegre/RS.

BORN – Imobiliária Dick Anderson da Silva Born ME – CRECI: 50582 - CNPJ: 24.417.957/0001-04 - Rua Coronel Aparício Borges, 1123, apt.909 – Glória, Porto Alegre/RS

FK – FK Consultoria Imobiliária – CRECI 51197 – CNPJ: 36.519.881/0001-07 – Av. Carlos Gomes, 710 – Auxiliadora, Porto Alegre/RS.

LA CASA – La Casa - AJM Intermediação Imobiliária LTDA - CRECI: 24889J – CNPJ: 28.051.806/0001-28 – Rua Princesa Isabel, 1011 – Fátima, Canoas/RS

URBAN – Urban POA Assessoria Imobiliária LTDA – CRECI: 25432 – CNPJ: 32.681.486/0001-67 – Av. Carlos Gomes, 1000, sala 601 – Auxiliadora, Porto Alegre/RS

YOURLAND – Your Land Gestão de Imóveis LTDA – CRECI: 25758J – CNPJ: 39.403.791/0001-36 – Av. Cristóvão Colombo, 2948, sala 906 – Floresta, Porto Alegre/RS

ITAPLAN – Itaplan G de Mattos Rieth Negócios Imobiliários - CRECI 25079J – CNPJ: 24.314.705/0001-41 – Av. Assis Brasil, 3519, sala 1109 – Cristo Redentor, Porto Alegre/RS

AWM – AWM Investimentos Imobiliários – CRECI: 49550 – CNPJ: 09.003.220/0001-43 – Av. Doutor Nilo Peçanha, 345, Sala 1111 – Petrópolis, Porto Alegre/RS

PATRIMONIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS - PATRIMONIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - CRECI 25037J – CNPJ: 05.192.511/0001-76 – Rua Dona Laura, 333, sala 1503- Rio Branco, Porto Alegre/RS.

JBARCELOS - JBARCELOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA – CRECI: 59250F – CNPJ: 31.983.037/0001-00 – Avenida Assis Brasil, 3535, Sala 415/146/417 – Jardim Lindóia, Porto Alegre/RS

CREDITO REAL – Credito Real Canoas – Imóveis Credito Real – CRECI: 39J – CNPJ: 92.691.336/0001-66- Rua Doutor Barcellos, 1077- Centro, Canoas/RS

NOVA MARCA - NOVA MARCA - SOBIESKI CONSULTORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – CRECI: 22846J – CNPJ: 11.438.232/0001-42 – Rua Henrique Dias , 241 – Bomfim, Porto Alegre/RS

SOLUÇÃO - SOLUÇÃO IMOVEIS - EIRELI - EPP - CRECI: 22021J – CNPJ: 03.334.334/0001-90 –Av. Santos Ferreira, 1241 – Marechal Rondon, Canoas/RS

DOMNOS - DOMNOS TRANSAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA – CRECI: 11987- CNPJ:34.507.218/0001-59 - Rua Vinte e Quatro de Outubro, 1440, sala 1106 – Independência, Porto Alegre/RS

CAP - CAP SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA – CRECI: 58961F – CNPJ:28.780.520/0001-83 - Rua Muck, 298, sala 705 – Centro, Canoas/RS

OPEN IMOB - OPEN HOUSE - SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA. – CRECI:24573- CNPJ:25.064.708/0001-37 - Rua Anita Garibaldi, 1750, sala 503 - Boa Vista, Porto Alegre/RS

A7 SOLUÇÕES - A7 SOLUCOES COMERCIAIS E IMOBILIARIAS EIRELI – CRECI: 25518- CNPJ:35.159.925/0001-64 - Rua Mostardeiro, 777, sala 803 - Independência, Porto Alegre/RS

CAFE IMOBILIARIO - GRUPO CAFÉ IMOBILIÁRIO – CRECI: 059064 – CNPJ:34.044.363/0001-40 – Av. Palmeira, 330, Sala 901- Petrópolis, Porto Alegre/RS

LEINDECKER- PREDIAL LEINDECKER LTDA - CRECI 42 J- CNPJ:92.932.748/0001-40 – Av. Protásio Alves, 767, - Rio Branco, Porto Alegre/RS

CP IMOVEIS - CP IMOVEIS - PCN IMOVEIS - CRECI 22198J – CNPJ: 05.324.303/0001-83 – Av. Panamericana, 1140 - Jardim Lindóia, Porto Alegre/RS

REMAX - Wx4 Imóveis LTDA ME – CRECI:23552J – CNPJ: 16.699.880/0001-76 – Av. Dr. Nilo Peçanha, 2245, loja 04 – Boa Vista, Porto Alegre/RS

BENIN - BENIN IMOVEIS LTDA - CRECI 639J – CNPJ: 89.841.282/0001-63 - Rua Frei Orlando, 33, Loja 2 - Centro, Canoas/RS

PRIVATE - PRIVATE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – CRECI 22889J –CNPJ:12.076.845/0001-40 – Rua 24 de Outubro, 1440, sala 1605 – Independência, Porto Alegre/RS

UHOME - LUCAS SOUTO DE MORAES SARMENTO -CRECI 58516 - CNPJ: 37.900.790/0001-71 -Rua Irene Capponi Santiago, 243, Sala 1003 - Cristo Redentor, Porto Alegre/RS

DLEGEND - DLEGEND VENDAS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - CRECI 24421J – CNPJ:23.529.836/0001-83 –

Av. Dr. Nilo Peçanha, 1237 – Boa Vista, Porto Alegre/RS

VITRA - VITRA IMOBILIARIA LTDA - CRECI 24739J – CNPJ:27.323.754/0001-39 – Av. Niterói, 215, Loja 03 – Medianeira, Porto Alegre/RS

IMÓVEL NA MÃO - CLAUBERT BUENO DOS SANTOS EIRELI – CRECI:25482J – CNPJ:35.086.967/0001-12 - Rua Verena Alves, 152 - Nova Sapucaia, Sapucaia do Sul/RS

PHOENIX - Phoenix Inteligência Imobiliária Ltda – CRECI: 25919J – CNPJ: 24.314.641/0001-89 - Rua Doutor Barcelos, 2317, Casa 15 - Tristeza, Porto Alegre /RS

BATISTA - BATISTA IMÓVEIS – CRECI: 24961 – CNPJ:11.281.463/0001-95 - Avenida do Forte,557, Sala 209 - Cristo Redentor, Porto Alegre/RS

ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO



**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE(S)
IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) HOTELEIRA(S) PARA
ENTREGA FUTURA - EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR.
TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, de outro, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, identificados e qualificados abaixo, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas disposições contidas no **Quadro Resumo** e nas **Cláusulas e Condições Gerais** que seguem, mutuamente aceitos e outorgados:

QUADRO RESUMO

1. PROMITENTE VENDEDORA

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, representada, neste ato, por quem de direito, ao final firmada.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)

[=]

3. EMPREENDIMENTO

Empreendimento imobiliário de destinação hoteleira a ser implementado no seguinte imóvel:

Imóvel: “**PRÉDIO** com suas dependências, benfeitorias, instalações sob o número quinhentos e noventa e um (**591**) e o **PRÉDIO DE ALVENARIA**, com suas dependências, benfeitorias, instalações sob os números quinhentos e setenta e sete (**577**) e quinhentos e setenta e nove (**579**), ambos pela Rua Doutor

Rubrica das partes:

Página 1 de 16

.....



Timóteo, edificados sobre o **TERRENO URBANO**, localizado na Rua Doutor Timóteo, no **Bairro Moinhos de Vento**, nesta Capital, com a área superficial de hum mil e oitenta e nove metros quadrados (**1.089,00m²**) , com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de cinquenta e cinco metros (**55,00m**), com o prédio nº 571 da Rua Doutor Timóteo (M-65.203); **AO SUL**, na mesma extensão, confrontando com a casa nº 597 da Rua Doutor Timóteo (M-151.440); **AO LESTE**, na extensão de dezenove metros e oitenta centímetros (**19,80m**), confrontando com o alinhamento ímpar da Rua Doutor Timóteo, para onde faz frente; **AO OESTE**, na mesma extensão, confrontando com o Edifício Guarita número 351 da Rua Marquês do Pombal (3-CO fls. 298 Av. 215).
Quarteirão: É formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Félix da Cunha e Marquês do Pombal.”

Matrícula: 206.523 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/ RS.

Aquisição do terreno: A **PROMITENTE VENDEDORA** houve a fração ideal de **0,721709** de cada um dos imóveis que unificados resultaram o terreno incorporado, supra descrito, da seguinte forma: (i.) a fração de **0,3439901**, por compra e venda com **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1560099 de cada um deles; e (ii.) a fração de **0,3777189** por compra e venda feita com **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1222811 de cada um deles. Tais aquisições pela **PROMITENTE VENDEDORA** ocorreram por meio da Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis, lavrada em 19 de março de 2019, às fls. 088 do Livro nº 46-H, Ficha nº. C159650 e da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 18 de abril de 2019, às fls. 174 do Livro nº 6-H, Ficha nº. C159650 ambas lavradas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.

Registro da Incorporação Imobiliária: **R.2/206.523, datado de 27 de maio de 2019**, no Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/RS, figurando como Incorporadora a Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Projeto do Empreendimento: Aprovado e licenciado pela municipalidade em 06/09/2018, sob expediente único nº **336802.5**.

Rubrica das partes:

Página 2 de 16



O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância de que fica facultado a **PROMITENTE VENDEDORA** modificar, inclusive mas não exclusivamente o projeto do empreendimento, a exemplo de: (i) alterar a quantidade restaurante, vagas e/ou suítes; (ii) reciclar a atividade do estacionamento para exploração comercial de garagem, desde que ditas alterações não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato fora dos limites aqui autorizados, e não impliquem em alteração do conceito do empreendimento.

O exercício da faculdade prevista supra implicará na rerratificação da incorporação imobiliária, o que será feito pela **PROMITENTE VENDEDORA** independentemente de qualquer consulta ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e sem que lhe(s) caiba(m) o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

Caso se efetive a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, desde logo e também em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis Competente a registrar a alteração do memorial de incorporação e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

3.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento “**CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**” trata-se de um empreendimento de destinação hoteleira, composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo e o 9º pavimento, com 144 (cento e quarenta e quatro) unidades autônomas “apartamentos/Suítes”.

.....



3.2 A DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS PERTECENTES AO EMPREENDIMENTO

As unidades autônomas destinar-se-ão exclusivamente para fins hoteleiros, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. Ditas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais.

3.3 OUTRAS ESPECIFICIDADES DO EMPREENDIMENTO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:

(a.) Tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Empreendimento, os condôminos proprietários de Parte(s) Ideal(ias) da(s) Suíte(s), deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

(a.1) Para este fim, o Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **PROMITENTE VENDEDORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**. Para tanto, aquela declara e este(s) desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados a este(s) cópia do Acordo Comercial e do Contrato de Administração celebrados entre a

.....



PROMITENTE VENDEDORA e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhes são anexos;

(b.) Para a exploração de que trata a alínea “a” supra, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada “*Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP*”, (a “SCP”), sendo sócia ostensiva a Operadora Hoteleira, e sócios participantes os proprietários das parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s);

(b.1) A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil, do Acordo Comercial, do Contrato de Administração, do Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, e do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato dos Apartamentos, estes dois últimos celebrados pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em conjunto com o presente instrumento (o “Termo de Adesão”), dos quais os outros lhe são anexos, e nos quais constam todas as cláusulas de constituição e de regramento da operação hoteleira e SCP, as quais foram lidas e aceitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em todos os seus termos;

(b.2) a sócia ostensiva da SCP, ou seja, a Operadora Hoteleira, é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, doravante denominada “Atlantica” ou “Operadora Hoteleira”;

(b.3) A Operadora Hoteleira operará o hotel sob a marca *Park Plaza*, ou outra que, de acordo com a sua experiência profissional, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do Empreendimento;

(b.4) A **PROMITENTE VENDEDORA**, e o Síndico, futuramente, estão autorizados a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com a **Atlantica**, para a administração do Condomínio, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por igual período, cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o Condomínio e a **Atlantica**;

Rubrica das partes:

Página 5 de 16



(c.) é vedada aos condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) a utilização direta de tais unidades autônomas respectivas, sendo que a posse das mesmas caberá à SCP, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Termo de Adesão. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** queira(m) utilizar uma unidade autônoma, será tratado como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele é titular;

(d.) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), obrigatoriamente serão parte da SCP, por meio de sub-rogação – e celebração do termo de adesão, assumindo ditos condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, sempre buscando a uniformização da administração do Empreendimento por uma única operadora hoteleira, que figura como sócia ostensiva da SCP;

(e.) A fachada e as áreas comuns do Empreendimento, e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento e os termos do Contrato de Constituição da SCP e do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira;

(f.) Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso;

(g.) A data da conclusão das obras do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em aproximadamente 04 (quatro) meses contados da entrega física à Operadora Hoteleira;

.....

(h.) A SCP foi constituída pelo prazo de 12 (doze) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a marca *Park Plaza*, conforme Cláusula II do 2º Aditivo ao Contrato de Constituição da SCP, prorrogando-se por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 06 (seis) meses em relação ao término do período, nos termos da Cláusula XVII.1.2 do Contrato de Constituição da SCP;

(i.) A **PROMITENTE VENDEDORA** alienará as unidades autônomas de forma fracionada, em parte ideais, de forma que haverá mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira, os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*) (o “Condomínio Voluntário”);

(j.) O(a,s,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** reconhecem que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única.

(k.) Foi firmado, em 15 de outubro de 2019, entre a **PROMITENTE VENDEDORA**, a Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegre, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 92.797.901/0001-74, com sede na Avenida Padre Leopoldo Brentano, nº. 110, setor 2100, Bairro Humaitá, Porto Alegre/RS (o “GFBPA”) um Contrato de Parceria, o qual prevê compromissos recíprocos entre as partes relacionados à possibilidade de divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel, mediante a contrapartida de proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel em condições diferenciadas (basicamente, compromisso de disponibilizar anualmente 40 (quarenta) datas, das quais 20 (vinte) datas com 01 (uma) diária, e 20 (vinte) datas com 02 (duas) diárias, totalizando 60 (sessenta) diárias, para ocupação de 25 (vinte e cinco) quartos, sendo 20 (vinte) unidades duplas e 05 (cinco) unidades single para a Delegação do Grêmio Foot-Ball Porto Alegre). A vigência do Contrato de Parceria é de 03 (três) anos contados da data de inauguração do Hotel, podendo ser prorrogado por mais 03 (três) anos contados da data do término de vigência, mediante aditamento expresso e desde que de comum acordo entre as partes.

Rubrica das partes:

Página 7 de 16

.....



(l.) Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. e com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense, em cujos termos, condições, direitos e deveres o(s,a,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.

(m.) O(s,a,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, neste ato, confere à **PROMITENTE VENDEDORA** poderes especiais para que esta contrate a empresa administradora para o Condomínio Hotel e para o Pool de Locações, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados, cujas minutas são anexas ao presente.

3.4 DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:

Alvarás De Funcionamento: Por se tratarem de estabelecimentos comerciais (hotel e garagem condominial), os condôminos serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes.

Orientações de Gás e Exaustão para todos os setores do empreendimento: Fica vedado a utilização de gás natural e GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) no Empreendimento, em razão da impossibilidade de instalar tubulações de gás natural, assim como armazenar botijões nas dependências do Empreendimento, salvo o restaurante.

Antecipação do Habite-se: A conclusão do Empreendimento, com a emissão da respectiva Carta de Habite-se, poderá ser antecipada pela **PROMITENTE VENDEDORA** em até 06 (seis) meses frente ao prazo previsto no Campo 06 deste Quadro Resumo. Caso venha a ser antecipada a conclusão do Empreendimento e, assim, conseqüentemente, o vencimento da Parcela de

Rubrica das partes:

Página 8 de 16

.....



Chaves (Financiamento), Campo 05 deste Quadro Resumo, fica certo que deverá a **PROMITENTE VENDEDORA** notificar o(a,es) **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** com, no mínimo, 3 (três) meses de antecedência da data prevista para a efetiva conclusão do empreendimento.

Garagem Condominial: integrará o Empreendimento uma Garagem Condominial, com aproximadamente 34 (trinta e quatro) vagas, as quais serão destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. O (a,es) **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas ao público em geral. Para otimizar o uso das vagas da Garagem Condominial, os **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** concordam que o Condomínio ceda, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a "Operadora de Estacionamento"), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a Convenção de Condomínio.

4. PARTE(S) IDEAL(AIS) DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

a) A parte ideal de **12,50%** (doze vírgula cinquenta por cento) da unidade de nº [=]

OU

a) A parte ideal de **25%** (vinte e cinco por cento) da unidade de nº [=]

A unidade autônoma a que se refere a(s) parte(s) ideal(is) adquirida será entregue mobiliada, de acordo com as especificações da Operadora Hoteleira.

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL: R\$ [=]

COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]

Rubrica das partes:

Página 9 de 16

.....



PREÇO + COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]

6. PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

- a) Previsão para a conclusão física do Empreendimento até **Março de 2022**.
- b) **Prazo de tolerância adicional de 180 (cento e oitenta) dias, para MAIOR OU PARA MENOR.**
- c) **O PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS, SEM PREJUÍZO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA E PRESERVADO ESTE, SERÁ PRORROGADO DIANTE DA OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR, nos termos da cláusula 4.3 das Cláusulas e Condições Gerais deste instrumento.**
- d) O prazo para quitação do preço observará e respeitará as condições de pagamento previstas neste contrato e, assim, em especial, o disposto no Campo 5 deste Quadro Resumo.

7. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

A responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem e intermediação - devida àqueles que as Partes neste ato reconhecem terem realizado a intermediação deste negócio - é de responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)**. **O valor da comissão de corretagem não está incluído no preço ajustado para a compra e venda, indicado no Campo 5 deste Quadro Resumo.** Em razão disto, caberá unicamente ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)** a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço indicado no Campo 5 deste Quadro Resumo mas fez parte do montante integral desta negociação que totaliza, então, considerando o preço acrescido da comissão de corretagem, o valor total, nesta data, de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**. A comissão de corretagem relativa à intermediação do negócio ora formalizado, no montante de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**, será pago pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** diretamente a Imobiliária

Rubrica das partes:

Página 10 de 16

.....



Intermediadora e/ou profissionais responsáveis pela intermediação, nas condições ajustadas entre os mesmos, sendo:

R\$ XXXXX (XXXXXXXX) à **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade de **Porto Alegre/RS**, na Rua **XXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (“**INTERMEDIADORA**”); e

R\$ XXXXX (XXXXXXXX) aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da **INTERMEDIADORA** e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, a saber:

FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

[=]

Os valores são pagos por meio dos cheques cujas numerações, Banco e quitação comporão o respectivo recibo a ser emitido neste ato em favor do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pela **INTERMEDIADORA** e pelos corretores autônomos que coparticiparam do processo de intermediação, conforme contrato de corretagem firmado nesta data.

Ass. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)

8. OUTRAS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO.

a) O(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) neste ato que não possui(em) apontamento(s) e/ou restrição(ões) em seu(s) nome(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito. Neste sentido, compromete(m)-se a entregar à **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 05 (cinco) dias contados desta data, cópia autenticada de seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência, certidão de estado civil), os 03 (três) últimos comprovantes de renda



(inclusive, imposto de renda e extratos bancários) para realização da análise cadastral e de crédito do(s) mesmo(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

b) Fica claro que a **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar desta data, caso os documentos não lhe sejam entregues no prazo supra estipulado ou caso identifique apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou incapacidade da renda demonstrada frente aos compromissos perante ela assumidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, poderá dar por rescindido o presente Contrato e o negócio através dele realizado, devolvendo integralmente os valores até então pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-M. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, neste ato aceitando incondicionalmente esta condição e admitindo esta possibilidade de rescisão do Contrato e do negócio, indicam a conta corrente n° _____, agência n° _____ e Banco _____, de titularidade do Comprador _____, para fins de crédito da quantia a ser devolvida.

c) As análises a serem feitas pela **PROMITENTE VENDEDORA** não se confundem e nem, tampouco, substituem as análises a serem feitas por agente financeiro (banco) na eventualidade de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pretender(em) pagar parcela do preço mediante a contratação de financiamento bancário. Assim, é, se mantém e se manterá de exclusiva responsabilidade, conta e risco do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a contratação de eventual financiamento bancário, com o preenchimento das condições para tanto exigidas pelo agente financeiro.

d) O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por estarem expressamente cientes e de acordo com as disposições acima e, assim, com a possibilidade de o presente negócio vir a ser rescindido, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, assinam abaixo, indicando que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula, possa ser feita e seja válida através dos e-mails abaixo indicados:

PROMITENTE COMPRADOR (1)

PROMITENTE COMPRADOR (2)

Nome: _____

Nome: _____

E-Mail: _____

E-Mail: _____

Rubrica das partes:

Página 12 de 16

.....

9. ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA (ANTES E PÓS HABITE-SE) E JUROS PÓS HABITE-SE

a) O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é para pagamento à vista. Caso o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenha(m) optado por pagar parceladamente, na forma indicada neste Quadro Resumo (Campo 5) serão observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à incidência atualização monetária e juros.

b) Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis até o mês da expedição da carta de habite-se do Empreendimento, serão corrigidas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, cuja base de cálculo é a variação verificada entre o segundo mês anterior ao respectivo vencimento.

b.1) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior; b.2.) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente; b.3.) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura; b.4) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

c) Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis após a expedição da carta de habite-se, passarão a ser corrigidas monetariamente, dali em diante, mensalmente, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE), cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da obtenção da dita Carta de Habite-se até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas, então, ainda de juros compensatórios de 12% ao ano e calculadas conforme o Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que, se houver a indicação de parcelas com juros neste Quadro Resumo, os valores das mesmas, com inclusão de juros, serão meramente indicativos. Isto porque os valores efetivos poderão sofrer variação em função

da data da conclusão das obras, e do prazo de tolerância constante do Contrato, para mais ou para menos conforme apurado à época do pagamento.

c.1) Quando da atualização das parcelas, na forma da alínea “c” supra, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada. A data-base para incidência do IPCA é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.

c.2) Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço

d) As Partes declaram ter ciência e aceitarem que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA** e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

e) Havendo a extinção ou a determinação de não aplicação de algum dos índices de correção monetária fixados nos termos deste Contrato, observar-se-á o disposto no item 3.2.1 e seguintes da Cláusula Terceira das Cláusulas Gerais deste contrato.

10. INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)

INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES):

[=]

Comparecem, neste ato, o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, acima qualificados, os quais firmam o presente na qualidade de **FIADORES/GARANTIDORES** assumindo,

Rubrica das partes:

Página 14 de 16

.....



como principal(is) pagador(es) e responsável(is) solidário(s) pelo o pagamento de todas as parcelas do preço ajustado neste Instrumento, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) decorrentes deste contrato, seus anexos e aditivos.

Neste ato, fica(m) ciente(s) o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome deste(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros.

Os **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** declaram abrir mão expressamente do benefício de ordem previsto pelos artigos 827, 828 e 829 do Código Civil Brasileiro.

11. DOS ANEXOS E DEMAIS DOCUMENTOS

Constituem parte integrante e indissociável do presente instrumento, os seguintes anexos: **(i.) Memorial Descritivo do Proprietário - Especificações Técnicas de Acabamentos;** **(ii.) Convenção de Condomínio do Empreendimento;** **(iii.) Plantas.**

São celebrados, no presente ato, também o **(i.) Termo de Adesão à SCP,** **(ii.) o Contrato de Comodato dos Apartamentos - Park Plaza,** e a **(iii.) Declaração do PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS),** firmada nesta data, sobre o Empreendimento e o investimento por ele realizado por meio da aquisição de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo os fatores de risco relacionados, conforme Instrução CVM nº 602/2018.

Também lhe foram entregues cópias, em mídia digital, do **Contrato de Administração celebrado com a Operadora Hoteleira,** com seus anexos, e aditivo, incluindo o **Contrato de Constituição da SCP e seu aditivo,** bem como o **Acordo Comercial** e também seus anexos, e aditivo, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados

Rubrica das partes:

Página 15 de 16

.....



na forma expressa em tais instrumentos. Integra também a mídia digital o **Contrato de Parceria** celebrado com o GFBPA.

[Local] e [Data]

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA**

[=]
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

[=]
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

TESTEMUNHAS:

1. _____

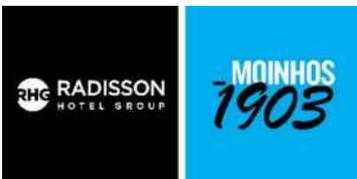
2. _____

Rubrica das partes:

Página 16 de 16

.....





CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE(S) IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) PARA ENTREGA FUTURA – EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMOTEO MOINHOS DE VENTO

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO EMPREENDIMENTO.

1.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** incorporou e está implantando, sobre o terreno descrito e caracterizado no Campo 3 do Quadro Resumo, o Empreendimento descrito no Campo 3.1 do Quadro Resumo, do qual faz(em) parte a unidade autônoma cuja(s) parte(s) ideal(is) objeto da presente promessa de compra e venda, indicada(s) no Campo 4 do Quadro Resumo.

1.2. O terreno sobre o qual está sendo implantado o Empreendimento acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, a exceção da hipoteca a ser instituída ou que tenha sido instituída em favor Banco financiador da obra, nos termos previstos na Cláusula “*Do Financiamento das Obras*” adiante.

1.3. Embora a **PROMITENTE VENDEDORA** tenha adquirido a sua parte do terreno incorporado por permuta feita com a Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda., em área construída no próprio local, não ocorrerá a sub-rogação dos adquirentes das unidades autônomas em qualquer obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** em relação a Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

2.1. Agora, então, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que, por sua vez, promete(m) comprar, para entrega futura, pronta(s) e acabada(s), a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), indicada(s) no Campo 4 do Quadro Resumo, fazendo-o pelo preço e condições ajustados e indicados no Campo 5 do Quadro Resumo, observadas e atendidas as demais cláusulas e condições deste Contrato, inclusive quanto aos critérios de correção monetária e incidência de juros relativos às parcelas vincendas do preço.

Rubrica das partes:

.....



CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.

3.1. O preço, certo e ajustado, da compra e venda objeto do presente Contrato é o indicado no Campo 5 do Quadro Resumo e será pago pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, nas condições também ali indicadas, observadas igualmente as disposições que seguem.

3.1.1. As parcelas do preço, nos respectivos vencimentos, acrescidas da correção monetária e dos encargos contratuais que sejam devidos constante no Campo 9 do Quadro Resumo, deverão ser pagas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em sua sede, ou onde e a quem esta indicar.

3.1.2. Fica certo e aceito que o não recebimento pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** do documento de cobrança bancária (boleto bancário) não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento.

3.1.3. O pagamento de qualquer das parcelas do preço não gerará, em hipótese alguma, a presunção de que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior. Por igual, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa da **PROMITENTE VENDEDORA**, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou à multa que lhe couberem.

3.1.4. Sempre que houver qualquer pagamento relacionado ao presente Contrato pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** através de cheque ou através de outra forma em que os recursos financeiros não estejam prontamente disponíveis, a dívida somente se considerará quitada após a compensação exitosa do referido cheque ou do momento em que os recursos financeiros correspondentes estejam disponíveis. O pagamento em cheque deverá ser sempre feito com cheque nominal, pagável nesta praça e de emissão do(s) **PROMITENTE COMPRADOR(A,ES,AS)**. Havendo dificuldade na compensação do cheque ou do efetivo recebimento dos recursos financeiros, as consequências serão de integral e exclusiva responsabilidade do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, considerando-se como atraso o período ocorrido entre o vencimento da prestação e a data em que os recursos financeiros restarem efetivamente disponíveis, sujeitando-o(a,s) ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste instrumento.

Rubrica das partes:

.....



3.2. Em relação às parcelas vincendas do preço, quanto à correção monetária do valor das mesmas e à incidência de juros compensatórios, observar-se-á o disposto no Campo 9 do Quadro Resumo.

3.2.1. Na hipótese de extinção de qualquer dos índices de correção monetária eleitos nos termos do Campo 9 do Quadro Resumo, as respectivas parcelas passarão a ser corrigidas de acordo com a variação dos índices oficiais que vierem a substituí-los e, não tendo sido atribuído qualquer índice em substituição, conforme abaixo indicado:

3.2.1.1. Para o INCC-DI, na falta de índice oficial substitutivo, fica estabelecido, entre as partes, o CUB - Custo Unitário Básico, de acordo com as características particulares da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento, conforme publicado pelo Sinduscon/RS. Se o mesmo ocorrer com relação ao IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na falta de índice oficial substitutivo, fica eleito o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

3.2.1.2. Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação aos substitutivos acima eleitos, fica desde já acordada a aplicação de índice que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

3.2.1.3. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por escrito, e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

3.2.1.4. No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **PROMITENTE VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

3.3. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida

Rubrica das partes:

.....



governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

3.4. Desde que esteja(m) adimplente(s) em relação às obrigações decorrentes do presente instrumento, pecuniárias ou não, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderá(ão) antecipar o pagamento das parcelas vincendas do preço, devendo fazê-lo, sempre, até o dia 05 (cinco) do respectivo mês, hipótese em que a correção monetária e os demais encargos serão calculados, relativamente ao valor a ser antecipado.

3.4.1. A antecipação, sempre que houver, obrigatoriamente, dar-se-á pela ordem inversa de vencimento das parcelas, não constituindo novação ou modificação dos critérios de reajuste estipulados, não se obrigando a **PROMITENTE VENDEDORA** a aceitar antecipações que possam elidir a correção monetária pactuada.

3.4.2. Caso haja a previsão de incidência de juros compensatórios, , sobre o valor da parcela cujo pagamento for antecipado, ditos juros deverão ser apurados e pagos, pelo critério *pro rata die*, até a data do pagamento antecipado da parcela.

3.4.3. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

3.5. As parcelas do preço e/ou os créditos a elas relativos, a qualquer tempo e, independentemente de prévia notificação ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que desde logo manifesta(m) sua anuência expressa com tal situação, poderão, no todo ou em parte, ser transferidos, cedidos ou caucionados a terceiros, inclusive para fins de securitização ou realização de quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., bem como ser utilizados para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Créditos Imobiliários ou outros títulos

Rubrica das partes:

.....



3.6. Fica estabelecido entre as partes que, à exceção de quando houver referência expressa, as datas de vencimento das parcelas do preço não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras ou mesmo com a entrega da(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é objeto deste instrumento, tendo as mesmas sido fixadas de acordo com a tabela de vendas proposta pela **PROMITENTE VENDEDORA** e aceita pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

CLÁUSULA QUARTA — DA CONCLUSÃO DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)

4.1. A conclusão da(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA** se considerará efetivada uma vez que estejam atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) conclusão das obras da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo; e

b) obtenção do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, ainda que de forma parcial, desde que abrangendo a(s) unidade(s) autônoma(s).

4.2. Os eventos indicados nas alíneas “a” e “b” do item 4.1. deverão ocorrer até a data indicada no Campo 6 do Quadro Resumo, **admitida, uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias), para mais ou para menos, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, por qualquer que seja o motivo.**

4.3. Afora o prazo de tolerância mencionado no item 4.2. supra, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos ou interdições do canteiro de obras, em especial pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento que o setor da construção civil, notadamente em Porto Alegre, vem tendo enormes dificuldades de relacionamento e estabelecimento

Rubrica das partes:

.....



de critérios objetivos, com a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, quanto aos equipamentos de proteção coletiva e individual dos canteiros de obra. Deste modo, fica certo e ajustado que os embargos ou interdições do canteiro de obras, quando impostos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, serão sempre considerados, para os fins deste Contrato, casos de força maior.

4.3.1. Nos casos de descontinuidade das obras ante casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras.

4.3.2. Caso a Licença de Instalação das obras não seja obtida no prazo de 6 (seis) meses contados do Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** será(ao) cientificado(s) acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido no Campo 6 do Quadro Resumo será prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses antes referidos e que seja necessário para a obtenção da referida Licença de Instalação das obras, visto ser esta autorização necessária para o início da construção do Empreendimento.

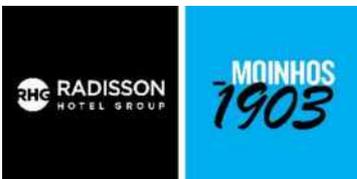
4.4. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, na execução das obras, atender as plantas e especificações do projeto aprovado perante a municipalidade e constantes do memorial de incorporação levado a registro, ressalvadas as hipóteses em que haja alterações destes, como previsto neste Contrato.

4.4.1. Ficam ressalvadas, ainda, eventuais alterações de Projeto ou de execução que venham a ser introduzidas em decorrência de necessidades técnicas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que impliquem em alteração, para mais ou para menos, e que não excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste instrumento.

4.4.1.1. Preservadas as restrições indicadas no Campo 3 do Quadro Resumo, fica, desde logo, a **PROMITENTE VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretroatável, autorizada a promover quaisquer alterações nas outras unidades autônomas do Empreendimento, já alienadas a terceiros ou ainda em estoque, inclusive para alterar a tipologia, disposição interna ou o número quantitativo das mesmas.

Rubrica das partes:

.....



CLÁUSULA QUINTA — DO MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda será(o) entregue(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com observância ao **Memorial Descritivo Padrão** do Empreendimento, o qual, devidamente rubricado pelas **PARTES**, é parte integrante e indissociável deste contrato.

5.2. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) total e pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos indicados no **Memorial Descritivo Padrão**, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, poderão ser substituídos por outros a eles similares em termos de qualidade.

5.3. O **Memorial Descritivo Padrão** prevalece, para todos os efeitos, sobre quaisquer outros documentos anteriormente produzidos e/ou divulgados, em especial aos materiais e mecanismos de publicidade, que têm caráter meramente ilustrativo e/ou exemplificativo, no que se consideram, também, quaisquer anúncios, folhetos, reportagens, maquetes, plantões de venda e eventuais unidades decoradas. Os elementos de paisagismo eventualmente contidos nos materiais de publicidade poderão considerar e retratar graficamente plantas adultas, sendo certo, contudo, que o Empreendimento poderá ser entregue com plantas com idade de vida inferior, ou seja, ainda não adultas.

CLÁUSULA SEXTA — DA IMISSÃO NA POSSE

6.1. A(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste Contrato deverão estar construídas, prontas e acabadas, até a data estimativa indicada no Campo 6 do Quadro Resumo ressaltados, sempre, a tolerância, os casos fortuitos ou de força maior, bem como o disposto no item 4.3. supra. Uma vez concluídas as obras, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) ser convocado(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** para, em até 30 (trinta) dias, em dia e hora por esta agendados, comparecer(em) ao Empreendimento e procederem à vistoria da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s). A critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, uma vez concluídas fisicamente as obras e ainda que antes do habite-se, poderá ser feita a vistoria aqui referida. A efetiva entrega da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), quando o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será(ão) então imitado(s) na posse da(s) mesma(s), sempre após a vistoria ou do seu agendamento, se o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e

Página 7 de 33

Rubrica das partes:

.....



ficará sempre condicionada, ainda, a confirmação cumulativa dos seguintes eventos: (i) que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** estejam adimplentes e em dia com as obrigações que lhe(s) decorrem deste Contrato; (ii) que o preço da compra e venda objeto deste Contrato já esteja integralmente quitado. No caso de pagamento do saldo do preço com financiamento bancário, a imissão do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato ficará condicionada a que o contrato de compra e venda e financiamento bancário já esteja devidamente celebrado e registrado perante a matrícula respectiva.

6.1.1. O(s) **PROMITENTE COMPRADOR(ES)** tem(têm) pleno conhecimento de que sua opção por quitar a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita pelo **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Sendo assim, está(ão) ciente(s) o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **PROMITENTE VENDEDORA**, arcará com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

6.1.2. Assim, se houver diferença entre o valor liberado pela instituição financeira e o saldo devedor do contrato, esta diferença deverá ser paga com recursos próprios como condição para a posse.

6.2. Fica estabelecido entre as Partes que se houver atraso na conclusão das unidades(s) autônoma(a) objeto deste Contrato motivado pela **PROMITENTE VENDEDORA** e, por conta disto, atraso na imissão do(s) ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse das mesmas, ressalvados, sempre, a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** uma multa mensal, pro rata, no montante equivalente a 0,5% (meio por cento) dos valores efetivamente pagos pelo(a,s) mesmo(s) até então por força deste Contrato, corrigidos pelo INCC-DI, desconsiderando-se, para tal fim, os eventuais encargos moratórios que tenham sido pagos.

6.2.1. A multa de que se cuida no item 6.2., se for o caso, será devida a título de perdas e danos pré-fixadas, englobando toda a indenização devida ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** na hipótese de haver qualquer atraso no cronograma das obras e, assim, na imissão do(s) mesmo(s) na posse da(s)

Rubrica das partes:

.....



parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato. Esta multa, nos casos de atrasos e, sempre, ressalvada a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, será devida até a data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

6.2.2. A multa ora estipulada, se aplicável, será quitada de uma só vez pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores ainda devidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** por força do presente instrumento, ou, em não havendo saldo do preço a pagar, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

6.3. Até a data em que seja(m) imitado(a,s) na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) que lhe(s) são, por este instrumento, prometida(a) a venda, não poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ter acesso à(s) mesma(s) ou às obras do Empreendimento, não lhe(s) sendo permitido, ademais, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, ou quaisquer elementos de decoração na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

6.4. A partir da data em que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** forem imitados na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ou a partir da data em que tal pudesse ter ocorrido, caso não tenha(m) sido imitado(a, s) na posse por não haver(em) quitado suas obrigações, passarão a correr exclusivamente por conta dele(a,s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, todos os tributos, tarifas e despesas de condomínio ou quaisquer outras que venham a incidir sobre ou relativamente à(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda, ainda que não lançadas em nome do(a, s) mesmo (a, s).

6.5. As providências e despesas relativas à ligação dos troncos de energia elétrica, gás e outros dependentes de serviços públicos ou prestados por empresas concessionárias de serviços públicos, bem com as ligações necessárias para a utilização de tais serviços na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade e conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que somente poderão diligenciar em tal sentido após ter(em) sido imitado(s) na posse das mesmas.

6.6. Igualmente, correrão por exclusiva conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na proporção da(s) fração(ões) ideal(is) de terreno correspondente(s) à(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s)

Rubrica das partes:

.....



Imobiliária(s) Hoteleira(s) objeto da presente promessa de compra e venda, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registros dos atos tendentes à instituição formal do condomínio, nestes considerados os gastos com registro propriamente dito e, também, aqueles como honorários advocatícios e outras despesas correlatas.

6.6.1. Fica a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde logo e a seu exclusivo critério, autorizada a adiantar, por conta e ordem do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, as despesas referidas no item 6.6., as quais, neste caso, deverão ser reembolsadas à mesma concomitantemente ao pagamento da primeira quota condominial.

CLÁUSULA SÉTIMA — DA RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS

7.1. Nos termos do disposto no item 6.1., os o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, juntamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, procederá(rão), previamente à imissão na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, vistoria na mesma.

7.1.1. Desde logo, então, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** assume(m) a obrigação de vistoriar a(s) unidade(s) autônoma(s), na data e horário aprezados para tanto pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dos quais deverão ser notificados com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não queira(m) proceder à vistoria ou não compareça(m) para tanto na(s) unidade(s) autônoma(s) na data e horário aprezados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dar-se-á(ão) a(s) unidade(s) autônoma(s) como aceita(s), em caráter irrevogável e irretroatável, no estado em que se encontrarem, tendo-as como aceita(s) pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** completamente eximida de proceder a quaisquer reparos, correções, complementações ou ajustes, sejam eles de que natureza forem.

7.2. Quanto a possíveis defeitos ou patologias inexistentes na data da entrega e que venham a surgir, observados os termos e condições constantes do **TERMO DE GARANTIA** que, rubricado pelas **PARTES**, fará parte integrante do futuro Manual do Proprietário, será observado o seguinte:

a) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitará(ão), por escrito, mediante carta protocolada em sua sede, a intervenção da

Rubrica das partes:

.....



PROMITENTE VENDEDORA, especificando com detalhes a natureza e a origem do defeito eventualmente verificado; e

b) se constatado que o defeito não decorreu de mau uso da(s) unidade(s) autônoma(s) ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou de atos praticados pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou terceiros, a **PROMITENTE VENDEDORA** executará, por si ou por terceiros, os necessários reparos, correndo por sua conta as despesas a tanto inerentes.

7.2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** restará isentada de qualquer responsabilidade por defeitos e patologias na(s) unidade(s) autônoma(s) caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não façam as devidas e necessárias manutenções preventivas ou não observem as normas e procedimentos indicados no Manual do Proprietário, seja nas áreas privativas ou nas áreas de uso comum do Empreendimento.

7.3. Fica certo e ajustado que as solicitações de assistência técnica feitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e que sejam consideradas indevidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** serão cobradas diretamente deste(a,s), considerando-se as horas despendidas com a visita, atendimento, materiais e intervenções que eventualmente tenham sido realizadas.

CLÁUSULA OITAVA — DA CESSÃO DE DIREITOS

8.1. É vedado ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, a qualquer título, sem anuência prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, os direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente Contrato e deste negócio jurídico, sob pena do vencimento antecipado, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, das parcelas do preço ainda vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência.

8.1.1. Desde que adimplente(s) com as obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente instrumento e deste negócio, poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** que esta anua com a cessão e transferência dos direitos, ações e obrigações dele decorrente para terceiros. A anuência ficará, no entanto, condicionada:

a) à avaliação cadastral do(s) pretense(s) sucessor(es), por parte e a critério livre e exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**; e

Rubrica das partes:

.....



b) ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, no montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente Contrato para fazer frente ao pagamento das despesas administrativas inerentes à celebração do novo negócio;

c) à celebração de todos os instrumentos que compõem o presente negócio, e anuência e sub-rogação dos instrumentos celebrados com a Operadora Hoteleira, nos termos previstos tanto no Contrato de Administração quanto no Contrato de Constituição da SCP, e assim do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato.

8.1.2. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** são sabedores de que a cessão dos direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorrem do presente contrato, pode ser fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual, se devido, deverá, como condição para efetivação da cessão, ser recolhido pelo(s) mesmo(s) com a apresentação da guia de recolhimento quitada à **PROMITENTE VENDEDORA**, no ato em que for(em) solicitado(s) pela mesma. Ainda que não recolhido o ITBI, na hipótese aqui prevista, por entenderem as Partes que esta exação não seja devida, fica certo que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e aquele(s) em favor de quem se operar a cessão deverão assumir, no instrumento de cessão, solidariamente, a responsabilidade por recolher dito tributo caso, a qualquer tempo, venha o mesmo a ser exigido pela municipalidade.

CLÁUSULA NONA — INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

9.1. Se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deixar(em) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no Quadro Resumo, o(s) mesmo(s) será(ão) notificado(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no Quadro Resumo, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o total do débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o contrato, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

a) atualização monetária do débito pelos índices aqui eleitos;

b) juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;

Rubrica das partes:

.....



- c) multa de 2% sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido); e
- d) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

9.1.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** tem conhecimento e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel deste, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, **inserir o nome dele(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS) nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito** como SERASA, SPC e outros.

9.1.2. A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

9.1.3. A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** dará à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito;

b) Considerar as parcelas vencidas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vencidas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.

c) Em se tratando de alienação fiduciária, promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) não for(em) arrematada(s), serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão,

Rubrica das partes:

.....



primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

9.1.4. Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitido(s) pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o pagamento da “Parcela de Entrada” ou “Parcela Ato”, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo antes*, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

9.2. No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente, cumulativamente:

- a) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação;
- b) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(s) **PROMITENTE(S)**

Rubrica das partes:

.....



COMPRADOR(A,ES,AS), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele(s);

- c) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, que venham a ser criados no curso deste contrato.

9.2.1. Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas do preço, conforme o Quadro Resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

9.2.2. A importância a ser restituída ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

9.2.3. Os valores eventualmente pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e a intermediadora.

9.2.4. Na hipótese de solicitação pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** de rescisão deste instrumento, por motivos devidamente justificados, e desde que ocorra até a transferência da posse, a **PROMITENTE VENDEDORA** a seu exclusivo critério poderá aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

9.2.5. Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em decorrência da venda da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) e da restituição de qualquer quantia ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, tais valores serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula.

9.3. Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ou que lhe teve disponibilizada a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), este(s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver *incontinenti* a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) à

Rubrica das partes:

.....



PROMITENTE VENDEDORA, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas das seguintes:

- a) Valor correspondente à fruição da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês, calculado *pro rata die* de fruição do da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente;
- b) despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** para a recuperação da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), bem como aquelas realizadas para retorná-la(s) às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.
- c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3.1. Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o item 9.3 supra poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

9.4. Os valores a serem devolvidos ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, após as deduções previstas nos itens 9.2 e 9.3 supra, serão a ele(s) alcançados pela **PROMITENTE VENDEDORA** em parcela única:

- a) considerando incorporação estar sujeita ao patrimônio de afetação, em até 30 (trinta) dias contados da expedição do habite-se do Empreendimento;
- b) a devolução será antecipada e ocorrerá em até 30 (trinta) dias contados da data da comercialização, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato para outro adquirente, caso isto ocorra.

9.4.1. Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** perderá(ão) em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier(em) a introduzir na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

9.5. O recebimento de qualquer importância devida pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, depois de seu vencimento, ainda que com os

Rubrica das partes:

.....



acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

9.6. Recorrendo a **PROMITENTE VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará(ão) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FINANCIAMENTO

Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

10.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderá(ão) optar, sob sua(s) responsabilidade(s) e por sua(s) conta(s) e risco(s), por liquidar o saldo devedor existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva dele(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

10.1.1. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **PROMITENTE VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

10.1.2. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

10.1.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier(em) a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão

Rubrica das partes:

.....



do financiamento se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

10.1.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no Quadro Resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

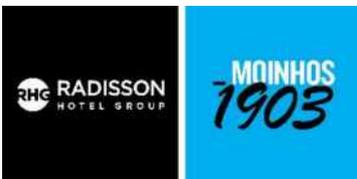
10.1.5. Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado no Quadro Resumo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se obriga(m) a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

10.2. Se, por qualquer motivo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.

10.2.1. Se eventualmente o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier(em) a solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** permitir que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** efetue(m) tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **PROMITENTE VENDEDORA**. Nessa hipótese, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) obrigado(s), e desde já concorda(m), em atender todas as solicitações e assinar quaisquer

Rubrica das partes:

.....



aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no Quadro Resumo, para todos os efeitos.

10.2.2. A não obtenção do financiamento pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

10.3. Como a **PROMITENTE VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as Partes convencionam que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, conforme fixada no Quadro Resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

10.3.1. Se a importância financiada for menor que o valor reajustado da(s) parcela(s) a ser(em) quitada(s) com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** pagará(ão) à **PROMITENTE VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento da(s) citada(s) parcela(s).

10.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **PROMITENTE VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

10.4.1. A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ofereça(m) a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com

Rubrica das partes:

.....



relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto na Cláusula a seguir.

10.5. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência que as obras do Empreendimento poderão ser financiadas por Instituição Financeira de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** e que, nesta hipótese, caso tenha interesse em contratar financiamento através de outro agente financeiro, deverá submeter-se às regras para o desligamento de sua(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), conforme for o caso, arcando com os custos daí advindos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário que não promova a quitação do preço.

11.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar competente escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido na cláusula anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, ou, ainda, se houver parcelas vincendas do preço.

11.1.2. As partes desde já reconhecem que a escritura pública de confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula terceira, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

11.2. Os fiadores referidos nesta cláusula, no “caput” do item 11.1. supra, que assinarão a escritura pública de confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados, situação na qual os cônjuges assinarão juntamente os títulos de crédito e eventuais documentos.

Rubrica das partes:

.....



11.2.1 Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

11.2.2. Os fiadores deverão possuir, pelo menos, 2 (dois) imóveis situados nesta capital, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

11.2.3. A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e consequente retenção da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), mantendo-se, como consequência, a obrigação de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** entregar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

11.2.4. Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto nesta cláusula, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no item antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

11.2.5. Competirá unicamente à **PROMITENTE VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

12.1. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que, cumulativamente, tenha se verificado o disposto no item 4.1., esteja

Rubrica das partes:

.....



registrada a individualização das unidades, esteja quitado o preço da compra e venda e esteja(m) os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** adimplente(s) com suas obrigações decorrentes deste Contrato e do negócio através dele celebrado. Fica certo que após a obtenção do Habite-se, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará, em até 180 (cento e oitenta) dias da expedição do mesmo, o registro da individualização, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias.

12.1.1. Após a quitação do preço e, observado o disposto no item 12.1., a escritura pública de compra e venda será assinada pelas **PARTES**, sendo lavrada em Tabelionato a ser indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for solicitada por qualquer das **PARTES** a respectiva outorga à outra.

12.2. Não obstante o disposto no item 12.1., a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, principalmente e, concomitantemente quando da imissão da posse de que trata a Cláusula Sexta, havendo ou não saldo devedor, optarem por outorgar antecipadamente a escritura pública de compra e venda ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, notificando-os para tanto com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

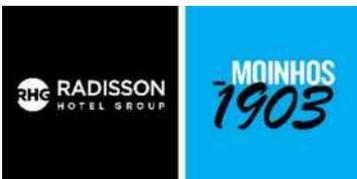
12.2.1. Na hipótese prevista no item 12.1., caso ainda existam parcelas vincendas do preço, no mesmo ato em que for outorgada ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a escritura pública de compra e venda, este(a,s), em garantia do pagamento das referidas parcelas vincendas do preço e do cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes do presente negócio, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou darão em primeira e especial hipoteca ou alienarão em caráter fiduciário, a ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem ela indicar, a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda.

12.2.2. Havendo parcelas do preço ainda vincendas quando da outorga da escritura pública de compra e venda, é(são) sabedor(es) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assumindo esta obrigação, que terão que contratar seguros contra riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, pagando os respectivos prêmios, cuja apólice terá a **PROMITENTE VENDEDORA** como beneficiária.

12.3. As despesas relativas à outorga da escritura pública de compra e venda e transferência da propriedade da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda, inclusive aquelas tendentes à constituição de hipoteca ou alienação fiduciária, se for o caso, serão de

Rubrica das partes:

.....



responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que não poderá(ão) se eximir de pagá-las. Dentre as despesas de que aqui se cuida estão aquelas com tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis.

12.4. A negativa do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou da **PROMITENTE VENDEDORA** em, respectivamente, receber ou outorgar a escritura pública de compra e venda, nas situações previstas neste instrumento, sujeitará a **PARTE** inadimplente ao pagamento, em favor da outra, de multa penal compensatória no valor desde logo aceito e acordado de 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato de compra e venda, sem prejuízo da imediata adoção das medidas judiciais cabíveis à obtenção da referida escrituração.

12.5. Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a, em até 45 (quarenta e cinco) dias obter o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem assim como a sua averbação perante o cadastro fiscal da Secretaria Municipal da Fazenda.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

13.1. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor a que seja obtido financiamento junto a banco de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** para custeio parcial ou total das obras do Empreendimento, e, assim, seja constituída garantia legal para o financiamento destinado à construção do Empreendimento em favor da instituição financeira, sobre o terreno e as acessões e, assim, também sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das partes ideais das unidades autônomas do Empreendimento e também deste contrato, podendo, inclusive envolver operação de cessão de crédito e securitização de recebíveis imobiliários para fins de obter recursos à implantação do Empreendimento.

13.2. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** também tem(êm) ciência de que, quando constituída a garantia atrelada à operação de financiamento das obras, conforme acima mencionado, a liberação do gravame que recairá sobre as parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto

Rubrica das partes:

.....



deste Instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida das respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

13.3. Do Penhor dos créditos: O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) ciente(s) de que a **PROMITENTE VENDEDORA** pode dar ao financiador, em garantia, o penhor, dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste Instrumento, nos termos do artigo 1.453 do Código Civil, as quais serão cobradas por meio a ser definido, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento.

13.3.1. Também integrará o montante empenhado a favor do banco financiador, a parcela anual correspondente a correção monetária do período, cujo valor será apresentado pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao financiador para cobrança, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento.

13.3.2. Inobstante a data prevista para a entrega do Empreendimento e/ou do habite-se, caberá exclusivamente à **PROMITENTE VENDEDORA** comunicar à instituição financeira eleita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, a data inicial da alteração do indexador dos títulos empenhados, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em tempo hábil para o pagamento. Na hipótese de não ser possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

13.3.3. As partes ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento do gravame que recairá sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) à época da concessão do financiamento (repass) ou da individualização do saldo devedor, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento do gravame e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

13.3.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) ciente(s) de que qualquer amortização extraordinária, parcial ou total do saldo devedor da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), deverá ser feita, obrigatoriamente, ao financiador da obra.

Rubrica das partes:

.....



13.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente.

13.5. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) de que a concessão do financiamento pelo banco financiador, destinado à aquisição de parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s), dependerá da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do imóvel nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pela instituição financeira, no momento da solicitação do financiamento.

13.6. Em face das garantias que serão constituídas a favor do banco financiador, as quais serão avençadas no Contrato de financiamento à construção, a **PROMITENTE VENDEDORA** não se opõe que a instituição financeira entre em contato com os **PROMITENTES COMPRADORES** da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, com intuito de agilizar a concessão de crédito (repass), momento em que o banco financiador poderá informar o valor do VMD – Valor Mínimo de Desligamento, da(s) garantia(s), atribuídos à(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s), o qual corresponde ao valor da dívida hipotecária que recai sobre a mesma, podendo ainda a instituição financeira repassar as informações recebidas da **PROMITENTE VENDEDORA** sobre o saldo devedor pendente de pagamento pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

13.7. O financiamento imobiliário contratado para o custeio das obras será de inteira e exclusiva responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** que informará ao (à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a instituição financeira eleita, informando, também, quais as garantias constituídas para o financiamento destinado à construção do Empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO

14.1. O Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **PROMITENTE VENDEDORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**. Para tanto, a **PROMITENTE VENDEDORA** declara e o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do

Rubrica das partes:

.....



presente instrumento, foram disponibilizados ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** cópia de referidos contratos firmados entre a **PROMITENTE VENDEDORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (a “**OPERADORA HOTELEIRA**” ou “**ADMINISTRADORA HOTELEIRA**”), e todos os documentos que lhe são anexos.

14.2. Para os fins de administração do Empreendimento pela **OPERADORA HOTELEIRA**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **PROMITENTE VENDEDORA** e que são de total conhecimento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o(s) qual(is), neste ato, se obriga(m) a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Empreendimento, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Empreendimento, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação – a SCP - que será formada no Empreendimento), a contratação de seguros para atender aos padrões da Marca *Park Plaza* escolhida pela **OPERADORA HOTELEIRA** para utilização no Empreendimento, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Empreendimento, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.

14.3. A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda será entregue pela **PROMITENTE VENDEDORA** mobiliada e equipada de acordo com o *FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)* e *OS&E (Operational Supply & Equipments)* indicado pela **OPERADORA HOTELEIRA**, e a **PROMITENTE VENDEDORA** quem alcançará à **OPERADORA HOTELEIRA** a verba pré-operacional, e o capital de giro inicial, conforme Acordo Comercial celebrado entre elas em 01 de julho de 2019, sendo que os demais aportes que se façam necessários durante a operação do Hotel deverão ser integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes da Sociedade em Conta de Participação – SCP constituída para exploração do Hotel, na proporção que lhes couber.

14.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, tem(êm) conhecimento e desde já concorda(m) que a **OPERADORA HOTELEIRA** será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e visitantes do Hotel, podendo a mesma, para fins operacionais, alterar a designação atribuída às unidades autônomas hoteleiras.

Rubrica das partes:

.....



14.5. Afora os demais deveres previstos na Convenção Condominial ou na legislação aplicável, destaca-se os seguintes deveres e obrigações a serem cumpridos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, na condição de Condôminos do Empreendimento:

(a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora;

(b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) e áreas de uso comum do Empreendimento, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Empreendimento, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(e) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à(s) sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos.

14.6. As unidades autônomas do Empreendimento, serão alienadas de forma fracionada, em parte(s) ideal(ais), de forma que haverá mais de um proprietário por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (os “co-proprietários”), os quais estarão, portanto, em condomínio civil (pro indiviso) (o “Condomínio Voluntário”).

14.6.1. Os condôminos proprietários da(s) Parte(s) Ideal(ais) de uma mesma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira terão seus votos computados de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Rubrica das partes:

.....



14.6.2. Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

14.6.2.1. Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Condomínio poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário.

14.7. A Administradora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Empreendimento para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Condomínio, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, quando possível, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

14.8. A Administradora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do Condomínio, na forma prevista na Convenção de Condomínio, bem como poderá a Operadora Hoteleira convocar os co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada Unidade Autônoma (“Assembleias do Condomínio Voluntário”), sempre que julgar necessário.

14.8.1. Compete à Assembleia do Condomínio Voluntário deliberar acerca dos assuntos de interesse da Unidade Autônoma e seus co-proprietários, tais como, mas não se limitando, a: (i) modificação de mobília e da decoração; (ii) medidas de manutenção e conservação da unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

14.8.2. É lícito ao co-proprietário se fazer representar nas Assembleias do Condomínio Voluntário por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, podendo ser outro co-proprietário, ou não.

14.8.3. Os co-proprietários poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita, que só será admitida se recebida antes do início de cada deliberação. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Operadora Hoteleira por carta, e-mail ou mensagem que permita a confirmação do recebimento.

14.8.4. Das decisões tomadas na Assembleia do Condomínio Voluntário será lavrada uma Ata, devendo conter: (i) resumo dos fatos ocorridos; (ii) o número

Rubrica das partes:

.....



de co-proprietários presentes e representados; (iii) o número de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos co-proprietários que estiveram presentes na Assembleia do Condomínio Voluntário.

14.8.5. As deliberações das Assembleias do Condomínio Voluntário obrigam todos os co-proprietários, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Operadora Hoteleira executá-las e fazê-las cumprir.

14.8.6. A Operadora Hoteleira deverá comparecer em todas as Assembleias, a fim de esclarecer dúvidas e responder a questionamentos dos co-proprietários, além de prestar contas de suas atividades relativamente à gestão da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

14.8.7. As regras previstas para as Assembleias do Condomínio aplicar-se-ão, no que couber, às Assembleias do Condomínio Voluntário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** declara que, na forma do Art. 34 da Lei 4.591/64, a incorporação do Empreendimento está submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do Empreendimento caso não comercialize, no mínimo, **50%** (cinquenta por cento) das unidades do Empreendimento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou de sua revalidação, se for o caso.

15.1.1 No caso de denúncia da incorporação os valores até então pagos pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** lhe(s) serão devolvidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** na forma do Art. 36 da Lei 4.591/64, nada mais sendo devido de parte a parte, seja a que título for.

15.2. Declara, ainda, a **PROMITENTE VENDEDORA** que a incorporação do Empreendimento será submetida ao regime da afetação, na forma dos Arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

15.3. Até que a **PROMITENTE VENDEDORA** comercialize a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado à mesma, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por ela credenciados ou indicados,

Rubrica das partes:

.....



a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

15.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** estão cientes e concordam que à incorporadora do Empreendimento fica assegurado o direito de manter o seu logotipo ou outros sinais indicativos de seu nome e atividades empresariais, , sujeitando-se aos trâmites legais, despesas de implantação, energia elétrica, manutenção periódica e o desenvolvimento das apólices de seguros correspondente. Fica certo que o exercício deste direito não implicará em qualquer obrigação, remuneração ou contrapartida da incorporadora perante o Condomínio, e seus condôminos.

15.5. Havendo mais de um **PROMITENTE COMPRADOR** são, todos eles, solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhe(s) decorrem frente à **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive, mas não somente, pela obrigação de pagamento do preço. Deste modo, pode a **PROMITENTE VENDEDORA** exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento integral das obrigações de quem melhor lhe aprouver, de mais de um ou de todos em conjunto.

15.5.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ademais, neste ato, mútua e reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se procuradores uns dos outros, entre si, para o fim de receber intimações, citações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, comunicados ou documentos relativos ao presente contrato e ao negócio através dele celebrado, de sorte a que for recebido por um, considerar-se-á automaticamente recebido por todos.

15.6. Qualquer tolerância de qualquer uma das **PARTES** em relação a eventual descumprimento de disposições, direitos e obrigações deste contrato não implicará em renúncia aos mesmos, nem caracterizará novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aquele fato tomado a conta de simples liberalidade.

15.7. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas no presente instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das **PARTES**, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, com Aviso de Recebimento Mãos Próprias (AR/MP), sempre, ao endereço indicado no Quadro Resumo.

15.7.1. Em face do disposto no item 15.7., o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE**

Rubrica das partes:

.....



VENDEDORA a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

15.7.2. Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação e projeto já aprovado do Empreendimento em questão, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, submeter o citado Empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município quaisquer alterações do projeto de construção do Empreendimento, sem diminuição ou alteração da área privativa correspondente à unidade de que é(são) titular(es) de direito o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fora dos limites deste contrato, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para indicar a Administradora do Condomínio para a sua regular instituição, bem como representá-lo(a,s) nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos (CEEE, DMAE e outras), inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

15.8. A Minuta da Convenção Condominial, um dos documentos que integraram o registro da Incorporação Imobiliária em questão, faz parte integrante deste contrato e, nela, constam as regras atinentes a administração, gestão, uso e exercício do direito de voto, em consonância às características peculiares deste Empreendimento, as quais são vinculativas as partes.

15.9. Salvo naquilo que for contratado expressamente, as disposições deste instrumento permanecerão válidas entre as partes, ainda que após a assinatura da escritura de compra e venda ou de documento que tenha tal validade.

Rubrica das partes:

.....



15.10. O presente contrato é celebrado pelas **PARTES** em caráter irrevogável, irreatável, obrigatório a elas, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

15.10.1 O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) ainda ter ciência de que a eficácia deste instrumento estará sujeita à aprovação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 7 (sete) dias, contados desta data, do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como a análise, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, da capacidade de pagamento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, uma vez que o presente negócio constitui-se em compra e venda, com pagamento do preço a prazo, de forma parcelada, podendo, ainda, estar sujeito à contratação de financiamento para pagamento de parte do preço ajustado nas forma deste contrato.

15.10.2. Em caso de não aprovação do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o cheque emitido para pagamento da “Parcela Ato” ou Parcela Entrada” será devolvido ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado no Quadro Resumo.

15.10.3. A eventual aprovação da **PROMITENTE VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** de manter seu cadastro sem nenhuma restrição nos órgãos de proteção ao crédito, sendo certo que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** até que sejam regularizadas todas as obrigações dele(s) exigíveis.

15.11. A contratação de intermediação imobiliária por conta do presente negócio será de exclusiva e integral responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** razão pela qual caberá unicamente ao(s) mesmo(s) a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço mencionado no Campo 5 do Quadro Resumo.

15.12. A área privativa do(s) imóvel(is), bem como as demais áreas e fração, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao empreendimento. A NBR 12721/2006 determina e impõe que no cálculo da área real privativa seja considerado: (i) a área correspondente à laje técnica (área para instalação condensadora do ar condicionado), se houver; (ii) a área

Rubrica das partes:

.....



correspondente à espessura total da parede que faz divisa entre a unidade autônoma adquirida com a área comum do condomínio (corredor); (iii) a área correspondente a 50% da espessura das paredes com as unidades autônomas vizinhas; (iv) bem como a área correspondente aos shafts (instalação de tubulações de ar condicionado, rede hidráulica).

15.13. As **PARTES** elegem, com renúncia a qualquer outro, o foro Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente contrato ou do negócio através dele ajustado.

E, por estarem justos e acertados, as **PARTES**, então, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Porto Alegre, de de 20 .

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

Rubrica das partes:

Página 33 de 33

.....

melnick even

LÍDER EM ALTO PADRÃO NO RS

MEMORIAL DESCRITIVO PROPRIETÁRIO

ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTOS



DATA: 24/10/2019

VERSÃO: 00

ÍNDICE

1. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES	4
1.1. UNIDADES HOTELEIRAS – 2º AO 9º PAVIMENTO (APTOS FINAIS 01 A 18)	4
1.1.1. DORMITÓRIO.....	4
1.1.2. BANHO.....	4
1.1.3. TERRAÇOS – 2º PAVIMENTO (UNIDADES HOTELEIRAS 203 A 208; 212 E 213)	4
2. ACABAMENTOS ÁREAS CONDOMINIAIS	4
2.1. PAVIMENTO TIPO (2º AO 9º PAVIMENTO).....	4
2.1.1. HALL ELEVADORES/CIRCULAÇÃO	4
2.1.2. ESCADAS	4
2.1.3. ROUPARIA.....	4
2.1.4. SANITÁRIO ROUPARIA.....	5
2.2. TÉRREO	5
2.2.1. LOBBY / RESTAURANTE	5
2.2.2. MALEIRO.....	5
2.2.3. SALA DE REUNIÕES.....	5
2.2.4. ACADEMIA.....	5
2.2.5. SANITÁRIOS SOCIAIS PCD FEMININO E MASCULINO	5
2.2.6. ÁREAS DE APOIO E ADMINISTRATIVO.....	5
2.3. SUBSOLO	5
2.3.1. ESTACIONAMENTO CIRCULAÇÃO/APOIO	5
2.3.1. ÁREAS DE APOIO	6
2.4. VOLUME SUPERIOR	6
2.4.1. ÁREAS DE APOIO	6
3. EQUIPAMENTOS.....	6
3.1. ELEVADORES.....	6
3.2. SISTEMA DE SEGURANÇA CONDOMINIAL.....	6
3.3. COMUNICAÇÃO	6
3.4. CLIMATIZAÇÃO	6
3.5. GERADOR.....	6
3.6. ESQUADRIAS.....	6
3.7. PAISAGISMO	6
3.8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS.....	7
3.9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	7
3.10. INSTALAÇÕES DE GÁS.....	7
3.11. MOVIMENTADOR PORTÕES.....	7
3.12. FACHADAS	7

3.13. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS 7
4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES 7

1. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES**1.1. UNIDADES HOTELEIRAS – 2º AO 9º PAVIMENTO (APTOS FINAIS 01 A 18)****1.1.1. DORMITÓRIO**

PISO	Vinílico ou similar Soleira em porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Concreto aparente

1.1.2. BANHO

PISO	Porcelanato ou similar Soleira em porcelanato ou similar
PAREDES	Paredes do box revestidas com Porcelanato, nas demais Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura
BANCADA	Pedra natural
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada Cuba de embutir retangular
METAIS	Misturador Monocomando para Lavatório de Mesa

1.1.3. TERRAÇOS – 2º PAVIMENTO (UNIDADES HOTELEIRAS 203 A 208; 212 E 213)

PISO	Porcelanato ou similar
PAREDES	Conforme especificações da fachada Fechamento frontal e entre unidades: Muro com pintura
METAIS	Torneira Jardim

2. ACABAMENTOS ÁREAS CONDOMINIAIS**2.1. PAVIMENTO TIPO (2º AO 9º PAVIMENTO)****2.1.1. HALL ELEVADORES/CIRCULAÇÃO**

PISO	Carpete, porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura

2.1.2. ESCADAS

PISO	Pintura
RODAPÉ	Pintura
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.1.3. ROUPARIA

PISO	Porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura
LOUÇAS	Tanque com coluna
METAIS	Torneira para Cozinha de Parede Bica Alta

2.1.4. SANITÁRIO ROUPARIA

PISO	Porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura
LOUÇAS	Bacia sanitária para caixa acoplada

2.2. TÉRREO**2.2.1. LOBBY / RESTAURANTE**

PISO	Pedra natural, porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura com acabamentos conforme projeto de interiores
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura

2.2.2. MALEIRO

PISO	Pedra natural, porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura com acabamentos conforme projeto de interiores
TETO	Pintura

2.2.3. SALA DE REUNIÕES

PISO	Carpete, porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura

2.2.4. ACADEMIA

PISO	Piso emborrachado ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura

2.2.5. SANITÁRIOS SOCIAIS PCD FEMININO E MASCULINO

PISO	Pedra natural, porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso rebaixado com pintura
LOUÇAS	Bacia sanitária com caixa acoplada Cuba redonda suspensa
METAIS	Torneira para Lavatório de Mesa

2.2.6. ÁREAS DE APOIO E ADMINISTRATIVO

ESPECIFICAÇÕES	Acabamentos e equipamentos conforme projeto específico.
----------------	---

2.3. SUBSOLO**2.3.1. ESTACIONAMENTO | CIRCULAÇÃO/APOIO**

PISO	Concreto polido. Rampa: ladrilho hidráulico
------	--

PAREDE	Pintura
TETO	Pintura

2.3.1. ÁREAS DE APOIO

ESPECIFICAÇÕES	Acabamentos e equipamentos conforme projeto específico.
-----------------------	---

2.4. VOLUME SUPERIOR**2.4.1. ÁREAS DE APOIO**

ESPECIFICAÇÕES	Acabamentos e equipamentos conforme projeto específico.
-----------------------	---

3. EQUIPAMENTOS**3.1. ELEVADORES**

Serão entregues 3 elevadores: 2 elevadores sociais e 1 elevador de serviço.

3.2. SISTEMA DE SEGURANÇA CONDOMINIAL

Sistema de segurança conforme projeto específico de segurança.

3.3. COMUNICAÇÃO

Sistema de comunicação conforme projeto específico.

3.4. CLIMATIZAÇÃO

Unidades Hoteleiras:

Infraestrutura completa (Ponto elétrico, dreno e linhas frigorígenas) para instalação de ar-condicionado tipo Split Hi-Wall serão entregues pela construtora.

Aparelhos de ar condicionado farão parte dos itens de FF&E.

Áreas de uso comum:

Infraestrutura completa (Ponto elétrico, dreno e linhas frigorígenas) para instalação de ar-condicionado tipo Split Hi-Wall ou Cassete serão entregues pela construtora.

Aparelhos de ar condicionado farão parte dos itens de FF&E.

Ambientes climatizados conforme projeto específico de ar condicionado.

3.5. GERADOR

Gerador de energia para as áreas comuns: iluminação específica e áreas condominiais (movimentador de portão, sistemas de segurança e incêndio e três elevadores.

3.6. ESQUADRIAS

As esquadrias externas serão em alumínio ou PVC.

Porta de acesso ao Lobby: Automática, conforme projeto/padrão.

Os vidros das unidades hoteleiras serão incolores.

Os vidros das áreas comuns serão incolores, de espessuras variadas conforme o vão.

3.7. PAISAGISMO

O jardim e as áreas externas serão executados conforme projeto de paisagismo.

3.8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As canalizações de água quente e fria serão executadas em PPR, PEX, PVC ou similar.

3.9. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Os acabamentos elétricos nas áreas comuns e privativas serão ABB, SCHNEIDER, LEGRAND ou similar.

3.10. INSTALAÇÕES DE GÁS

Haverá instalações de gás somente para áreas condominiais necessárias, conforme projeto específico.

3.11. MOVIMENTADOR PORTÕES

O acionamento do portão das garagens será por controle remoto (1 controle para a unidade garagem).

3.12. FACHADAS

As fachadas do empreendimento serão revestidas com pintura.

3.13. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A estrutura do empreendimento será em concreto armado.

A cobertura das torres será com impermeabilização sobre laje de concreto.

As paredes externas do prédio e do volume das escadas e elevadores serão em alvenaria.

As paredes de divisa entre unidades e de divisa entre as unidades e a área condominial e as demais paredes internas serão em gesso acartonado.

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

A Construtora se reserva o direito de usar materiais similares, em função da disponibilidade dos materiais no mercado no momento da aquisição, das oportunidades de comercialização dos mesmos ou da melhor adequação ao projeto.

Os padrões de cores dos acabamentos poderão ser alterados de forma a obter-se uma harmonia e bom gosto na caracterização final dos elementos do condomínio.

A Construtora poderá fazer pequenos ajustes no projeto arquitetônico aprovado, uma vez que os projetos complementares ainda não foram finalizados. Estes ajustes serão feitos de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir. Tais alterações poderão modificar as áreas totais reais e privativas das unidades, numa variação de até 5% para mais ou menos.

Os móveis, utensílios e equipamentos serão entregues conforme previsto em FF&E.

MINUTA

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO

“HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO”

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, na forma do seu Contrato Social, na condição de proprietária e incorporadora do empreendimento “HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO”, localizado em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, no bairro Moinhos de Vento, por este instrumento e na melhor forma de direito, estabelece a presente Convenção de Condomínio, mediante as seguintes cláusulas e condições:

SUMÁRIO

Capítulo I	-	Do Objeto.....	fls. 02
Capítulo II	-	Do Terreno.....	fls. 02
Capítulo III	-	Das Características do Empreendimento	fls. 02
Capítulo IV	-	Das Áreas de Uso Comum	fls. 03
Capítulo V	-	Das Partes de Propriedade Exclusiva	fls. 04
Capítulo VI	-	Da Destinação e do Modo de Uso das Diferentes Partes.....	fls. 04
Capítulo VII	-	Da Garagem Condominial.....	fls. 05
Capítulo VIII	-	Da Operadora Hoteleira.....	fls. 06
Capítulo IX	-	Dos Órgãos do Condomínio.....	fls. 07
Seção I	-	Da Administração	fls. 08
Seção II	-	Do Conselho Consultivo.....	fls. 11
Seção III	-	Da Assembleia Geral do Condomínio	fls. 12
Capítulo X	-	Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos	fls. 15
Capítulo XI	-	Dos Encargos, Formas e Custeio das Despesas Ordinárias e Extraordinárias.....	fls. 18
Capítulo XII	-	Do Seguro, da Demolição, da Reconstrução, dos Danos e Obras....	fls. 20
Capítulo XIII	-	Do Fundo de Reserva	fls. 22
Capítulo XIV	-	Das Penalidades	fls. 23
Capítulo XV	-	Do Regulamento Interno	fls. 24
Capítulo XVI	-	Das Disposições Finais	fls. 25
Capítulo XVII	-	Do Foro	fls. 26

CAPÍTULO I
DO OBJETO

Artigo 1º – O Condomínio “HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO” é regido pelas disposições legais pertinentes, em especial pelo Código Civil Brasileiro, pela Lei nº 4.591/64 e modificações posteriores, e pela presente Convenção, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos.

CAPÍTULO II
DO TERRENO

Artigo 2º – O terreno sobre o qual foi construído o Condomínio HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO, acha-se localizado na zona urbana desta Capital, no bairro Moinhos de Vento, no quarteirão formado pelas ruas Dr. Timóteo, Marquês do Pombal, Marquês do Herval e Félix da Cunha, e resultou da unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs **70.702** e **100.242**, ambas do Livro nº 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, com a seguinte descrição unificada:

“O prédio nº 591 e o prédio de alvenaria sob nºs 577 e 579 da Rua Dr. Timóteo com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, com área superficial de 1.089,00m², medindo 19,80m de frente a dita rua, por 55,00m de extensão da frente ao fundo, a entestar com o nº 351 da Rua Marquês do Pombal, Edifício Guarita, confrontando, ao norte, com o nº 571 da Rua Dr. Timóteo, propriedade de Yara Maria Sanguin (Matricula nº 65.203), e ao sul, com o nº 597 da Rua Dr. Timóteo, propriedade de Ingride Renata Leke e Oscar Fernando Leke (Matricula nº 151.440). Bairro: Moinhos de Vento. Quarteirão: ruas Dr. Timóteo, Marquês do Pombal, Marquês do Herval e Félix da Cunha.”

CAPÍTULO III
DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Artigo 3º - O Condomínio edilício HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO tratar-se-á de um empreendimento de destinação não residencial voltada para a hotelaria, composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo, além do 9º pavimento. Terá o empreendimento **144** (cento e quarenta e quatro) unidades autônomas “Apartamentos/Suítes” e uma garagem condominial (a “Garagem”).

Artigo 4º – O empreendimento foi concebido e estruturado contemplando a possibilidade de suas unidades autônomas serem de propriedade de um proprietário ou de mais de um proprietário, cada qual titular de uma fração ideal e, nesta condição, então, condômino (os “co-proprietários”).

Parágrafo Primeiro – Os condôminos proprietários das unidades autônomas deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, (a “Operadora Hoteleira”), para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todos os apartamentos/suítes, para que em conjunto sejam utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços, que poderão ser cedidas em comodato para exploração de atividades inerentes a atividade hoteleira.

Parágrafo segundo – Os condôminos proprietários das unidades autônomas, fracionadas ou não, obrigam-se, perante o Condomínio e a Operadora Hoteleira, a manter seus cadastros, em especial o seu endereço eletrônico (e-mail), atualizados, considerando que todas as comunicações serão realizadas, basicamente, por meio eletrônico.

Parágrafo terceiro – Caso haja qualquer alteração no cadastro reportado no parágrafo antecedente, deverá o condômino proprietário informar por escrito ao Condomínio e à Operadora Hoteleira, de forma a viabilizar a atualização ocorrida, sob pena das comunicações e notificações enviadas aos endereços cadastrados serem consideradas válidas e efetivadas.

Parágrafo Quarto – O Condomínio possuirá as seguintes áreas:

a) Área real total	5.906,50m ²
b) Área real privativa.....	3.257,68m ²
c) Área real de uso comum de divisão proporcional	2.648,82m ²

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO COMUM

Artigo 5º – Além do terreno onde se assenta a construção do empreendimento, constitui-se propriedade comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, além das citadas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.331, § 2º do Código Civil, mais aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, as seguintes: a copa de funcionários, os vestiários masculino e feminino, as câmaras frias, a cozinha, a academia, o restaurante, o *back office*, o apoio recepção, o *lobby*, os sanitários do pavimento térreo, a área de

serviço/apoio, a sala de controle e revista, o almoxarifado, a sala de governança, eng. e manutenção, o rack, as salas de T.I., R.H., a sala de administração e gerência, a Garagem, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do Condomínio, indistintamente, embora omitidas na presente Convenção, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter esta qualidade.

CAPÍTULO V
DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 6º – Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes a cada condômino ou mais de um, se fracionadas, as unidades autônomas apartamentos/suítes, descritas e caracterizadas no ANEXO desta Convenção.

CAPÍTULO VI
DA DESTINAÇÃO E DO MODO DE USO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 7º – O empreendimento destinar-se-á exclusivamente para fins hoteleiros, para o qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, que deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.

Parágrafo Primeiro – As unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes, durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das unidades autônomas para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelos condôminos titulares das unidades autônomas, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivos titulares.

Parágrafo Segundo – Considerando as características da Garagem, e o projeto aprovado pela municipalidade, deverá ser adotado o sistema de estacionamento rotativo, para atender ao público em geral e, para tanto, poderá ser contratada pelo Condomínio uma empresa para administrar a operação do sistema rotativo de locação. Outra destinação não poderá ser dada a Garagem, a qual foi estruturada e aprovada para estacionamento de veículos.

CAPÍTULO VII
DA GARAGEM CONDOMINIAL

Artigo 8º – Todas as vagas de estacionamento da Garagem deverão ser destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. Os condôminos proprietários de unidades autônomas não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas, nos termos previstos nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro – As vagas de estacionamento da Garagem serão utilizadas exclusivamente para guarda de veículos, sendo vedada sua utilização para quaisquer outros fins.

Parágrafo Segundo – Outras normas específicas, além daquelas estabelecidas nesta Convenção de Condomínio, para disciplinar a utilização das vagas da Garagem poderão ser estabelecidas por Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

Artigo 9º – Para otimizar o uso das vagas de estacionamento da Garagem, os condôminos deverão ceder, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a “Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a esta Convenção que disciplinarão a utilização das vagas da Garagem.

Parágrafo Primeiro – Somente na hipótese de as vagas de estacionamento serem gerenciadas por Operadora de Estacionamento, caso a oferta de vagas seja superior à demanda oriunda dos hóspedes, poderão tais vagas ser destinadas para estacionamento de veículos de terceiros que não sejam hóspedes do Hotel. Neste caso, os veículos deverão ser estacionados por manobristas contratados pela Operadora de Estacionamento.

Parágrafo Segundo – Na hipótese prevista no parágrafo anterior, terceiros não poderão ter acesso às áreas de estacionamento da Garagem, de modo que o acesso aos veículos lá estacionados deverá ser feito pelos manobristas contratados pela Operadora de Estacionamento, cabendo a ela zelar pelo cumprimento do disposto neste Parágrafo.

Artigo 10 – Em caso de exploração das vagas de estacionamento da Garagem por Operadora de Estacionamento, caberá a ela contratar os seguros contra roubo e furto cabíveis, além de quaisquer outros que a lei venha a determinar, respondendo a Operadora de Estacionamento por todos e quaisquer danos causados em função do exercício de suas

atividades. A Operadora de Estacionamento também responderá perante o Condomínio e a Operadora Hoteleira por todos os danos causados a terceiros pela utilização das vagas de estacionamento, devendo mantê-los indenidos de quaisquer pleitos, reclamações ou ações que venham a ser apresentados pelos usuários de tais vagas, sejam hóspedes do Hotel ou não.

CAPÍTULO VIII DA OPERADORA HOTELEIRA

Artigo 11 – Fica desde já estabelecido, como condição essencial do Condomínio, que existe entre todos os condôminos uma comunhão de interesses na exploração comum do todo composto pelo Hotel, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo da Operadora Hoteleira, por meio de uma estrutura jurídica que lhe assegure a posse mansa e pacífica de todas as unidades autônomas, sendo, por conseguinte, a única entidade a empreender a atividade hoteleira no âmbito do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – Os condôminos, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de unidade autônoma ou fração desta, por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente, serão parte e aderirão aos instrumentos contratuais que viabilizam a exploração do Hotel pela Operadora Hoteleira, a qual será contratada diretamente, assumindo os condôminos os direitos e obrigações estabelecidos nos instrumentos contratuais em nome próprio.

Parágrafo Segundo – Com o fim de administrar seus interesses comuns, os condôminos poderão contratar um “*asset manager*”, o qual fará a interface entre os mesmos e a Operadora Hoteleira que administrará o Hotel.

Artigo 12 – Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento, bem como para a administração do Condomínio, fica desde já aprovada e autorizada a contratação a ser feita pela incorporadora Melnick Even Pinheiro empreendimento Imobiliário SPE Ltda. de empresa especializada em operar empreendimentos hoteleiros, e com experiência no mercado, pelo prazo e condições fixadas nos contratos havidos entre o Condomínio e a Operadora Hoteleira.

Artigo 13 – Para a exploração do Hotel poderá ser constituída, conforme formatação a ser proposta pela Operadora Hoteleira, uma sociedade em conta de participação (“SCP”), sendo

a Operadora Hoteleira a sócia ostensiva e os sócios participantes os proprietários das unidades autônomas e das partes ideias destas.

Parágrafo Primeiro – A SCP será constituída pelo prazo de vigência do Contrato de Administração Condominial, e terá como termo inicial, a data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Hotel operando com a marca definida pela administradora hoteleira, nos termos do contratos firmados entre o Condomínio, a Operadora e os sócios Participantes.

Parágrafo Segundo – É vedada aos condôminos proprietários de unidades autônomas, ou de parte ideal das mesmas, a utilização direta de tais unidades. Caso os condôminos queiram utilizar um apartamento/suíte, serão tratados como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhes alocada a unidade que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade da qual são titulares.

Artigo 14 – As fachadas, a cobertura, as áreas comuns e as unidades autônomas serão disponibilizadas para a Operadora Hoteleira de forma gratuita para divulgar e promover a sua marca e aquela que o Hotel a ser instalado estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do empreendimento e os termos do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira.

Artigo 15 – A Operadora Hoteleira, salvo disposição contratual contrária, será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e aos visitantes do Hotel, devendo manter o Condomínio e os condôminos a salvo e indene de qualquer reclamação, pretensão ou demanda promovida por hóspedes ou visitantes eleitos por ela.

Artigo 16 – A Operadora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias, na forma prevista nesta Convenção, bem como poderá convocar os co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada unidade autônoma, sempre que julgar necessário.

CAPÍTULO IX DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

Artigo 17 – São órgãos do Condomínio:

- I - A Administração;
- II - O Conselho Consultivo; e,
- III - A Assembleia Geral.

Seção I
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18 – O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de, no máximo, 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito; por um Subsíndico e um Conselho Consultivo composto por 3 (três) membros e 3 (três) suplentes, todos com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembleia que o elege, os quais poderão ou não ser reeleitos. Os membros do Conselho e o Subsíndico deverão ser condôminos do Condomínio. O cargo de Subsíndico poderá deixar de ser preenchido, a critério da Assembleia Geral de condôminos.

Parágrafo Primeiro – O Síndico poderá ser condômino do Condomínio, remunerado ou não, o qual também poderá ser não condômino, contratado, conforme decisão tomada em Assembleia.

Parágrafo Segundo – Poderá a Assembleia instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de 3 (três) membros, condôminos, com funções expressamente definidas na mesma Assembleia.

Artigo 19 – Compete ao Síndico, além das atribuições legais:

- a) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- b) exercer a administração interna do Condomínio no que diz respeito a sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os condôminos, podendo admitir e despedir empregados, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, efetuando os correspondentes recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- c) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e multas e demais encargos estabelecidos nesta Convenção, na Lei e nas deliberações das Assembleias Gerais, dando imediato conhecimento à

Assembleia da existência de qualquer procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;

- d) prestar contas à Assembleia dos condôminos ao Conselho Consultivo e ao Subsíndico, do exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios, enviando cópias dos balancetes a todos os condôminos;
- e) apresentar o orçamento do exercício, que terá por base a data da expedição do habite-se, com o auxílio da Operadora Hoteleira;
- f) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação existente em arquivo;
- g) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda, ordenar a execução dos mesmos, submetendo previamente à aprovação da Assembleia as despesas extra orçamentárias;
- h) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- i) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regulamento Interno;
- j) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha;
- k) efetuar o seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do Condomínio no caso de destruição total ou parcial;
- l) acompanhar e tomar conhecimento da contratação de seguros do edifício contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros junto a Operadora Hoteleira;
- m) convocar as Assembleias e resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;

- n) fixar as atribuições do Subsídico;
- o) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição de cada novo Síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembleias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de proprietários e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas das unidades do Condomínio, etc... sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembleia Geral designar;
- p) dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio.
- q) com a prévia manifestação e autorização da Operadora Hoteleira, aprovar a execução de obras e serviços extraordinários autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações, sempre respeitada a estrutura funcional do empreendimento;
- r) delegar funções administrativas, e outras para a Operadora Hoteleira, considerando as características especiais do empreendimento, cujo destino é hoteleiro, nos termos do artigo 1.348, parágrafo segundo, do Código Civil;

Artigo 20 – As funções administrativas deverão ser delegadas pelo Síndico à Operadora Hoteleira, mediante aprovação de Assembleia Geral dos Condôminos, cuja decisão, será tomada na forma prevista no artigo 34.

Parágrafo Único – No impedimento ocasional do Síndico, as funções de Síndico serão exercidas pelo Subsídico, sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 21 – Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo interessado, nos termos do artigo 28.

Artigo 22 – O Síndico poderá ser destituído por decisão tomada em Assembleia para esse fim especialmente convocada, nos termos do artigo 28.

Artigo 23 – Pelos trabalhos prestados em sua função, o Síndico não receberá do Condomínio qualquer remuneração, exceto se for contratado.

Parágrafo Único - Também o Subsíndico não receberá do Condomínio qualquer remuneração pelos trabalhos prestados em suas funções.

Artigo 24 – No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá as funções de Síndico o Subsíndico, o qual, até vinte dias após assumir as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo Síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

Seção II DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 25 – O Conselho Consultivo será composto por 03 (três) membros, com mandato igual ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembleia que o elege, podendo referido conselho receber remuneração a ser definida em assembleia, e que será presidido pelo mais idoso de seus membros eleitos. Compete ao Conselho:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou pela Assembleia Geral Ordinária;
- c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) elaborar as normas de conduta e as alterações que forem necessárias para o uso das partes comuns do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção, a qual obrigará a todos os condôminos, após aprovação em Assembleia.

Parágrafo Primeiro – Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Consultivo e dos demais órgãos administrativos ou de assessoria não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

Parágrafo Segundo – No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia geral.

Parágrafo Terceiro – Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo Quarto – Os órgãos administrativos ou de assessoria reunir-se-ão sempre que os interesses do Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada, pelo Síndico. As decisões desses órgãos serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada a ata respectiva.

Seção III
DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO

Artigo 26 – Será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária, findo cada exercício, convocada pelo Síndico e/ou pela Operadora Hoteleira, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, à qual caberá principalmente:

- a) fixar o orçamento do ano em início;
- b) eleger o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além de outras matérias inscritas na ordem do dia;
- e) aprovar as contas do exercício anterior.

Parágrafo Primeiro – A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

- a) pelo Síndico, e
- b) se o Síndico não convocar, pela Operadora Hoteleira, nos termos fixados nesta Convenção, ou ainda pelos condôminos que representem no mínimo um quarto (1/4) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Segundo – Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes.

Parágrafo Terceiro - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por pessoa condômina ou não, de livre escolha do presidente eleito.

Artigo 27 – As reuniões ordinárias e extraordinárias serão convocadas mediante edital assinado pelo Síndico e colocado em local visível por todos e enviado por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização e só tratará dos assuntos mencionados no edital de convocação. O edital também indicará o dia, hora e local da reunião.

Artigo 28 – Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em Assembleia geral, desde que, sempre, tenha a matéria constado da convocação:

a) Por unanimidade das frações ideais:

- a.1) na aprovação de modificações na estrutura e demais partes comuns do Condomínio como um todo e na votação sobre despesas extraordinárias daí decorrentes;
- a.2) nas deliberações que visem a alterações no destino, uso e fruição do Condomínio, das unidades autônomas e das partes de uso comum;

b) Pela metade mais uma das frações ideais:

- b.1) nas deliberações que tenham por objeto o direito de propriedade dos condôminos, em caso de reconstrução, demolição ou desapropriação;

c) Por 2/3 (dois terços) dos condôminos:

- c.1) para reformar esta Convenção e o Regimento Interno;
- c.2) para decidir sobre obras voluptuárias e sobre as despesas dela decorrentes;
- c.3) para deliberar sobre obras voluptuárias de interesse da totalidade do Condomínio e sobre as despesas delas decorrentes;
- c.4) para decidir sobre obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;

d) Por maioria absoluta dos condôminos:

- d.1) para destituir o Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo;

e) Por maioria simples dos condôminos:

- e.1) para deliberar sobre obras úteis de interesse da totalidade do Condomínio e sobre as despesas delas decorrentes;
- e.2) para decidir sobre benfeitorias necessárias no Condomínio e votar sobre despesas extraordinárias delas decorrentes;
- e.3) para eleger o Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo;

e.4) para aprovar a utilização do fundo de reserva;

e.5) para decidir sobre outras matérias que não exijam "quorum" qualificado.

Artigo 29 – As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência, nos termos do artigo 111 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 30 – As decisões referentes às modificações desta Convenção e as modificações das partes comuns só poderão ser tomadas em Assembleia especialmente convocada para tal fim, observando o quórum estabelecido nesta Convenção e em Lei para os fins ora descritos.

Artigo 31 – As atas das Assembleias serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembleia, cujas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa. Nos oito dias subsequentes, deverão ser encaminhadas cópias a todos os condôminos, por carta registrada, ou sob protocolo.

Artigo 32 – Os condôminos poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter data de validade, firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

Parágrafo único – A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Artigo 33 – Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Parágrafo Primeiro – Em relação as unidades que pertençam a mais de um proprietário, tomar-se-ão os votos de cada um dos co-proprietários, isoladamente, de acordo com a fração ideal no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada um deles.

Parágrafo Segundo – Os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos.

Artigo 34 - A Assembleia Geral Ordinária se reunirá anualmente, na primeira quinzena do mês de março, em data fixada pelo Síndico, sendo presidida por um condômino eleito na mesma oportunidade, o qual designará secretário, que poderá ser condômino ou funcionário da empresa a quem o Síndico tenha delegado as funções administrativas.

Parágrafo Único - Se o Síndico não fixar data da Assembleia Geral Ordinária até o dia 28 do mês de fevereiro, esta poderá ser marcada pelo Conselho Consultivo ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

CAPÍTULO X DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 35 - São direitos dos condôminos:

- (a) dispor da respectiva unidade autônoma para fins de exploração hoteleira, observadas as restrições à transferências da respectiva fração ou da totalidade da unidade autônoma a que esteja sujeito, cabendo-lhe, inclusive, cientificar e obter a anuência do adquirente sobre a destinação específica e restrições a livre utilização das unidades autônomas, previstas nesta Convenção;
- (b) comparecer às Assembleias Gerais, bem como convocá-las pela forma disposta nesta Convenção, qual seja, condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio, e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento;
- (c) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo, observadas as disposições desta Convenção de Condomínio;
- (d) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- (e) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Operadora Hoteleira;
- (f) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Condomínio e pedir esclarecimentos à Operadora Hoteleira ou ao Síndico.
- (g) Receber a rentabilidade do Hotel e da Garagem em acordo com a sua fração ideal;

(h) Deliberar, quando for o caso, medidas que busquem aumentar a rentabilidade do Hotel, a exemplo da instalação de um *rooftop* na laje da cobertura, desde que aprovado pelos órgãos e autarquias competentes, e em Assembleia específica, ficando dita instalação sob responsabilidade exclusiva dos condôminos, inclusive quanto aos custos daí provenientes.

Artigo 36 – Igualmente, todos os condôminos se obrigam a:

(a) destinar sua fração ideal ou a totalidade de sua unidade autônoma à operação hoteleira mencionada nesta Convenção de Condomínio, de acordo com a estrutura funcional do empreendimento;

(b) não mudar a forma externa da sua unidade autônoma, bem como não modificar a fachada nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma;

(c) não vender, sem oferecer aos demais condôminos que sejam co-proprietários da sua unidade autônoma, fazendo constar as obrigações, restrições e proibições constantes desta Convenção de Condomínio no respectivo instrumento de venda e compra, inclusive no que diz respeito aos demais contratos no âmbito do Hotel;

(d) concorrer nas despesas do Condomínio, na forma do estabelecido no artigo 1.336 inciso I do Código Civil e do artigo 1.340, na medida que necessário;

(e) manter atualizado seu endereço, inclusive o seu endereço eletrônico, constantes nos registros e/ou cadastros do Condomínio e da Operadora Hoteleira.

(f) autorizar o acesso da Incorporadora e/ou construtora às áreas do Condomínio, mesmo após a conclusão das obras e entrega do empreendimento, se necessário for, com o fim de providenciar o monitoramento/adoção de providências de cunho ambiental;

(g) não interferir, sem motivação, na regular exploração hoteleira de sua unidade autônoma ou fração desta, pela Operadora Hoteleira;

(h) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre as unidades autônomas ou frações destas, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora Hoteleira;

(j) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre as unidades autônomas e áreas de uso comum do Hotel, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(k) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(l) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do empreendimento, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(m) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(n) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade ou fração de unidade autônoma, segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos.

Artigo 37 – É vedado a qualquer condômino:

(a) realizar quaisquer obras em sua unidade autônoma ou nas áreas comuns, exceto quando expressamente autorizado pelo Síndico;

(b) usar diretamente sua unidade autônoma, sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela;

(e) dar a Unidade Autônoma destinação diversa da finalidade hoteleira do Condomínio;

(f) transferir a posse da sua fração ou totalidade de sua unidade autônoma a outra Operadora Hoteleira que não aquela reconhecida em Assembleia Geral como a responsável pela operação dos serviços hoteleiros prestados no Condomínio, ou de qualquer forma permitir a outra Operadora Hoteleira a exploração comercial de sua unidade autônoma; e

(g) embarçar ou ocupar as partes comuns, inclusive mediante a utilização direta de vagas de estacionamento da Garagem, sem a observância das condições e preços impostos pela Operadora de Estacionamento.

Parágrafo Primeiro: Para os efeitos desta Convenção de Condomínio e em especial deste Capítulo, entende-se por condômino tanto o titular do domínio como o titular de direito aquisitivo de fração e/ou da totalidade de unidade autônoma, de forma que, considerando as características do empreendimento, o mero ocupante não terá qualquer representação perante o Condomínio.

Parágrafo Segundo: Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência total ou parcial da propriedade, os adquirentes ou co-adquirentes, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência à mesma seja feita no contrato público ou particular através do qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

CAPÍTULO XI
**DOS ENCARGOS, FORMAS E CUSTEIO DAS DESPESAS ORDINÁRIAS E
EXTRAORDINÁRIAS**

Artigo 38 – Cada condômino concorrerá para todas as despesas do Condomínio de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota nos primeiros 10 (dez) dias do mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sob protocolo. Ressalvando-se, porém, que se o vulto das despesas extraordinárias indicar a necessidade do parcelamento da arrecadação, os correspondentes vencimentos serão fixados pelo Síndico e, conforme o caso, pela Assembleia Geral. A data de recolhimento das taxas condominiais, fixada para os primeiros 10 (dez) dias do mês é meramente sugestiva e poderá ser modificada ou até mesmo diferida, pela Operadora Hoteleira em razão das necessidades operacionais e de caixa do condomínio

Parágrafo Único: Em razão da estrutura contratual do Hotel, determinadas despesas ordinária e extraordinárias, específicas e não específicas, do Condomínio, relacionadas e decorrentes da operação do Hotel, poderão ser contratualmente atribuídas para a Operadora Hoteleira, a qual deverá assumir a responsabilidade pelos seus pagamentos.

Artigo 39 - Constituem despesas ordinárias as relativas às áreas do Condomínio que sejam comuns a todos os condôminos, quais sejam:

- (a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- (b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- (c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem como de aquisição de materiais de limpeza;

- (d) a remuneração do Síndico, se for o caso;
- (e) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, se houver;
- (f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum, notadamente as fachadas;
- (g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos; e
- (h) outras despesas autorizadas pelo Síndico, Operadora Hoteleira ou pela Assembleia Geral.

Artigo 40 – Constituem despesas gerais extraordinárias, a saber:

- (a) indenizações, multas, custas processuais, taxas judiciárias e honorários advocatícios, sobre os quais o Condomínio venha a ser condenado no pagamento, em virtude de ações intentadas pelo Poder Público ou terceiros;
- (b) obras e reformas indispensáveis à manutenção e à estrutura integral do Condomínio; e
- (c) acréscimos de construções, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condomínio.
- (d) demais despesas não previstas em orçamento, mas que pelo vulto, se tornem necessárias no curso do exercício para evitar a redução ou a solução de continuidade das atividades do Condomínio e da operação hoteleira.

Artigo 41 – Entendem-se como despesas específicas dos titulares de frações ideais ou da totalidade de uma ou mais unidades autônomas, e que deverão ser arcadas pelos referidos titulares, salvo estipulação diversa ajustada em contrato próprio entre os condôminos e a Operadora Hoteleira:

- (a) consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás, conforme apurado nos respectivos medidores, ligados às instalações comuns ou às instalações das respectivas concessionárias;
- (b) obras e reformas indispensáveis à manutenção e à estrutura integral da respectiva unidade autônoma.
- (c) seguro das benfeitorias e mobiliário das partes privativas;

(d) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU da Unidade Autônoma;

Artigo 42 – Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua fração ideal, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

Parágrafo Único – O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência ficará responsável pelo excedente que motivar.

Artigo 43 – O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembleia Geral Ordinária, podendo tal providência ficar a cargo da operadora hoteleira.

Parágrafo Único – A previsão poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

Artigo 44 – A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias não aportadas pelos condôminos, para as quais sejam insuficientes o montante do fundo de reserva.

Artigo 45 – Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Condomínio poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário, com multas juros e correção monetária.

CAPÍTULO XII

DO SEGURO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

Artigo 46 – O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro no prazo legal, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro da sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que,

porventura realize na sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora, o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo Primeiro - Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Parágrafo Segundo - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

Parágrafo Terceiro – Em razão da estrutura contratual do Hotel, a contratação dos seguros previstos neste capítulo poderá ser atribuída à Operadora Hoteleira, a qual deverá assumir a responsabilidade pelos seus respectivos pagamentos, em acordo com o quanto restar contratado com a mesma.

Artigo 47 - É vedado aos condôminos, ocupante e empregados causar danos às partes comuns do Condomínio, e aqueles porventura causados deverão ser indenizados por quem os causar, ficando também a cargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou a qualquer das demais unidades do Condomínio, forem causados por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de sua unidade, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Artigo 48 – Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns do Condomínio ou nas unidades de outros condôminos, pelos locatários ou ocupantes de suas unidades.

Artigo 49 - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas aos demais condôminos, por intermédio do síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do Condomínio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização.

Artigo 50 – O condômino, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas. Os entulhos deverão ser ensacados e armazenados pelo

condômino, dentro de sua unidade autônoma e retirados em dia e hora previamente determinados pelo Síndico.

Artigo 51 – As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão de consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembleia, bem como aprovação dos Poderes Públicos competentes.

Parágrafo Único – Quanto a realização das obras, aplicar-se-ão as disposições contidas no Artigo 1.341, incisos I,II e seus parágrafos 1º ao 4º do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 52 – Fica criado o Fundo de Reserva de Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- b) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) 05% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Parágrafo Único – A Operadora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência, quando necessário, devendo, no entanto, justificar a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

Artigo 53 - As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão utilizadas de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral dos condôminos, conforme o quorum estabelecido no artigo 28.

CAPÍTULO XIV
DAS PENALIDADES

Artigo 54 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico que, se não atendida no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) das despesas ordinárias atribuídas à sua unidade no mês anterior, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

Artigo 55 - O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o Condomínio, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 56 - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

Artigo 57 - O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o índice do mês anterior ao mês inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o índice do mês anterior ao mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata die", acrescido dos juros de mora mensais correspondentes ao percentual em vigor para mora do pagamento de imposto devidos à Fazenda Pública, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

Parágrafo Único - Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, "ad referendum" da Assembleia Geral.

Artigo 58 - Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o Condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do artigo 1.334, §2º, do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV
DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 59 – O Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos, devendo ser cumprido e respeitado por todas as pessoas, condôminos e ocupantes do edifício, a qualquer título, suas famílias e empregados . Ficam, desde já, acrescentadas às normas de caráter regimental desta Convenção as seguintes disposições:

(a) as chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade e uso comuns do empreendimento ficarão sempre em poder da Operadora Hoteleira, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência das chaves em locais que não aqueles determinados pela Operadora Hoteleira ou pelo Síndico e/ou seus representantes no prédio, devendo existir sempre na portaria ou sala de administração duplicata das mesmas para uso em caso de urgência;

(b) a correspondência para os apartamentos/suítes, jornais, cartas, telegramas, embrulhos, etc... deverão ser entregues aos respectivos destinatários, pela recepção, em periodicidade programada pela Operadora Hoteleira;

(c) além das atividades decorrentes da natureza do empreendimento, a critério da Operadora Hoteleira, é vedada a entrada nas dependências do edifício, sem licença daquela, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, assim como de pessoas com fim de angariar donativos e semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.;

(d) o ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral, somente poderá ser feita pela entrada e elevador de serviço, salvo impedimento à sua utilização, e/ou autorizações especiais;

Artigo 60 – Havendo necessidade de complementar o Regulamento Interno, para atender aos interesses da coletividade condominial, deverão ser elaboradas e/ou alteradas regras pelo Síndico e aprovadas por maioria simples (Lei 10.931 de 2.08.04) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos/suítes integrantes do Condomínio, presentes na Assembleia Geral, especialmente convocada. Considerar-se-á nula, de pleno direito, qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção.

CAPÍTULO XVI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 61 - No sentido de ser preservada a harmonia do empreendimento, e tendo em vista dar continuidade administrativa, até a realização da primeira Assembleia Geral Ordinária, a administradora será indicada pela INCORPORADORA, que fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no devido contrato.

Artigo 62 – A herança será representada perante o Condomínio pelo inventariante, ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Artigo 63 – A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 64 – O Síndico fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os condôminos e empregados para prevenção de incêndio do Condomínio.

Artigo 65 – Esta Convenção só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, reunidos em Assembleia regularmente convocada para tal fim; para a reforma do Regimento Interno do Condomínio o *quorum* será de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Artigo 66 – Fica assegurado à Incorporadora, enquanto houver Unidades Autônomas à venda no Condomínio e até o início da operação do Hotel, o direito de manter, ao seu critério, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso gratuito das partes comuns pelos corretores enquanto estiverem trabalhando.

Artigo 67 – À incorporadora do empreendimento fica assegurado o direito de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, no top do empreendimento e/ou em outro local de visibilidade importante, a serem oportunamente definidos por ela, sujeitando-se aos trâmites legais, despesas de implantação, energia elétrica, manutenção periódica e o desenvolvimento das apólices de seguros correspondentes.

Artigo 68 – A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, em ocasião oportuna, das comunicações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, que poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam, as suas causas.

Artigo 69 – O Condomínio e a Operadora Hoteleira, desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis:

(a) por prejuízos sofridos em função de furtos ou roubos ocorridos em qualquer das dependências do Edifício, inclusive no interior das Unidades Autônomas;

(b) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos;

(c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Condomínio.

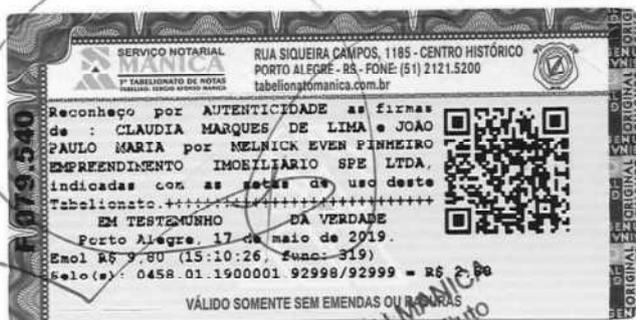
Capítulo XVII DO FORO

Artigo 70 - Para dirimir qualquer controvérsia com base na presente convenção, será competente o foro da Cidade de Porto Alegre.

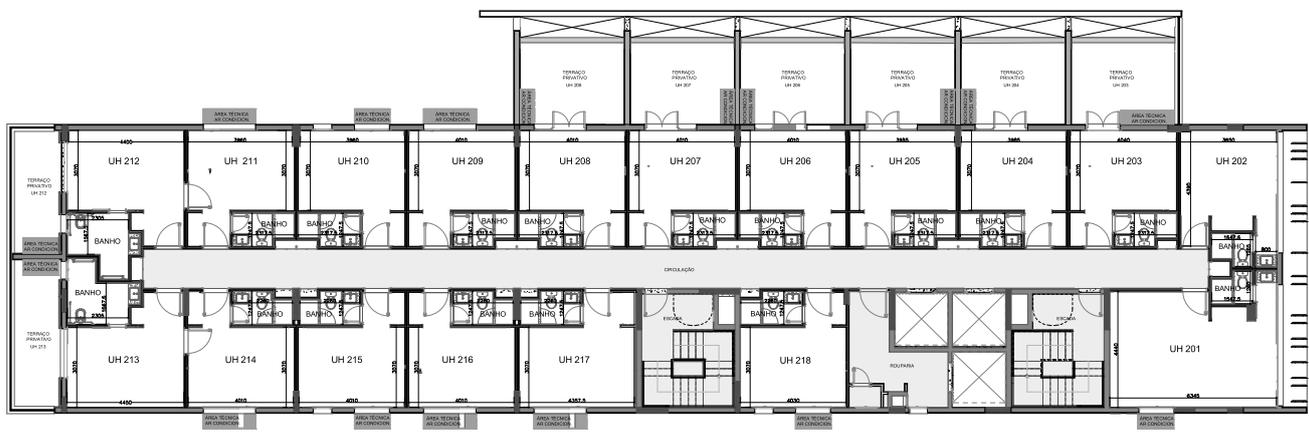
Porto Alegre, 21 de março de 2019.

Paulo Melo *Claudia*

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

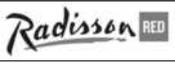


CHRISTIAN MANICA
Tabelião Substituto

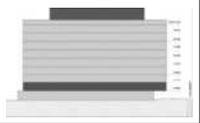


N
 PLANTA BAIXA 02º PAVIMENTO

* MEDIR A PARTIR DO PAVIMENTO FINITO A MENOS DA ESCORRIDA DA PAREDE E DOS ACABAMENTOS A SEREM UTILIZADOS
 ** OS ELEMENTOS ESTRUTURAIS (PILARES E VIGAS) E HIGRAULICOS (DIFUSOR, DUTO, ETC) DEMONSTRADOS NESTA PLANTA ESTAO SUJEITOS A ALTERAÇÃO DE POSIÇÃO E/OU DE TAMANHO, SUPRESSÃO E/OU ACRESCIMO EM FUNÇÃO DE ATRIBUIÇÃO DO PROJETO EXECUTIVO
 *** PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS ACABAMENTOS ENTREVISTAS, CONSULTE O MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO



NOME DO PROPRIETÁRIO	TÍTULO / CARGO
NÚMERO DO CONTRATO	DATA
ASSINATURA	



RUA OSCAR TRAMONTINI



N
 PLANTA BAIXA 03º E 07º PAVIMENTO

* MOSTRAR PLANTA A PARTIR DE PAREDESI BOLTADA A VARIÁVEL DA ESCALA DA PAREDE E DOS ACOMODADOS A SEREM UTILIZADOS
 ** OS ELEMENTOS ESTRUTURAIS (PAREDES E VIGAS) E HIGRAULOS (DIFUSÃO D'ÁGUA, ETC.) DEMONSTRADOS NESTA PLANTA ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÃO DE POSIÇÃO E/OU DE TAMANHO, SUPRESSÃO E/OU ACRESCIMO EM FUNÇÃO DE AVALIAÇÃO DO PROJETO EXECUTIVO
 *** PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS ACOMODADOS ENTREVISTAS, CONSULTE O MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO

melnick even
 LÍDER EM ALTO PADRÃO NO RE

Radisson RED

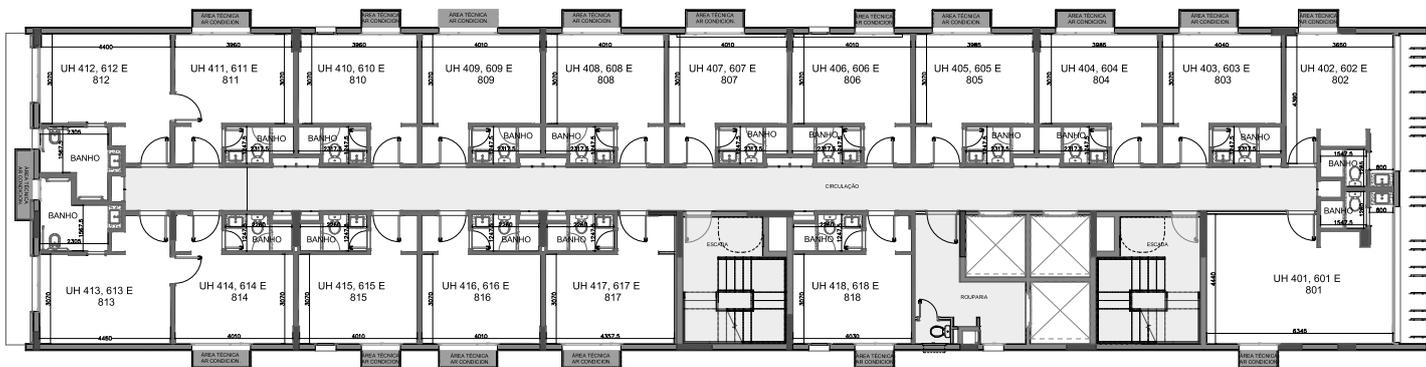


NOME DO PROPRIETÁRIO
 NÚMERO DO CONTRATO
 ASSINATURA

TÍTULO / CARGO
 DATA



RUA DR. TIMÓTEO



N
 PLANTA BAIXA 04º, 06º E 08º PAVIMENTO

*** NUNCA PENTE A PARE DE PAREDES SUAVES A UNIDADE DE SEGURANÇA DA RESERVA E DOS AJUSTAMENTOS A SEREM FEITOS
 *** OS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS (PAREDES E VIGAS) E HIDRALADOS (DIFERENTES) SÃO DEMONSTRADOS NESTA PLANTA ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÃO DE POSIÇÃO E/OU DE TAMBÉM, SUPRESSÃO E/OU ACRESCIMO EM
 DEVIDO AS NECESSIDADES DO PROJETO EXECUTIVO
 *** PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS ACORDAMENTOS ENTRELUAS, CONSULTE O MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO

melnick even
 LÍDER EM ALTO PADRÃO NO RIO

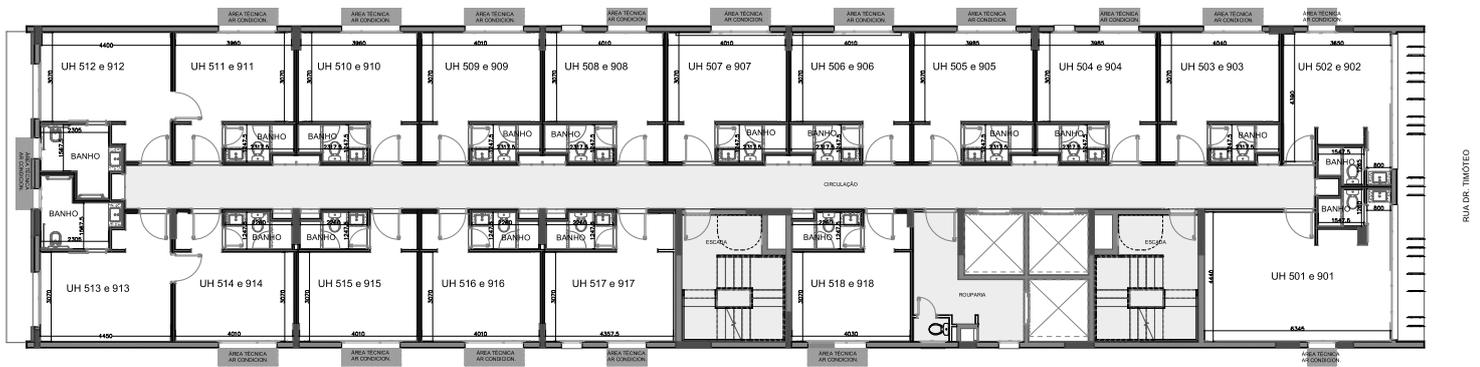
Radisson RED



NOME DO PROPRIETÁRIO
 NÚMERO DO CONTRATO
 ASSINATURA

TIPO/USO
 DATA





N
 PLANTA BAIXA 05° E 09° PAVIMENTO

* NUNCA FAÇA A PARTE DE PARTES BUILT-UP A MENOS DE 200MM DA PAREDE E DOS ACABAMENTOS A SEREM UTILIZADOS.
 ** OS ELEMENTOS ESTRUTURAIS (PILARES E VIGAS) E HIERÁRQUICOS (DIFERENÇA DE NÍVEL) SÃO MOSTRADOS NESTA PLANTA ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÃO DE POSIÇÃO E/OU DE TAMANHO, SUPRESSÃO E/OU ACRESCIMO EM VIRTUDE DE ATRIBUIÇÃO DO PROJETO EXECUTIVO.
 *** PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS ACABAMENTOS ENTREGUES, CONSULTE O MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO.

melnick even
 LÍDER EM ALTO PADRÃO NO RE

Radisson RED



NOME DO PROPRIETÁRIO
 NÚMERO DO CONTRATO
 ASSINATURA

TÍTULO / CARGO
 DATA

CONTRATO DE PARCERIA

Pelo presente instrumento, de um lado,

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL BRASIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 02.223.966/0001-13, com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, n. 585, 13º andar, Bloco B, edifício Padauri, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seus representantes legais ao final assinados (a "Atlantica"); e

e, de outro,

GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE, entidade de prática desportiva, inscrita no CNPJ sob nº 92.797.901/0001-74, com sede na Av. Padre Leopoldo Brentano, nº 110, sala 2100, CEP 90.250-590, em Porto Alegre – RS, neste ato representado por seu presidente, Sr. Romildo Bolzan Júnior, ao final firmados (o "GFBPA", "Clube", "Grêmio" e, em conjunto com a Melnick Even e com a Atlantica, as "Partes");

e, ainda,

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato regularmente representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais, ao final assinados (a "Melnick Even");

DOS CONSIDERANDOS

(i) que a Atlantica é uma empresa que tem como expertise a prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;

(ii) que a Melnick Even é empresa de reconhecida capacidade técnica, que atua no segmento da incorporação imobiliária e da construção civil há mais de 20 (vinte) anos, dedicada ao desenvolvimento e execução de empreendimentos imobiliários, com *expertise* no segmento de alto padrão;

(iii) que a Melnick Even registrou incorporação imobiliária em 27 de maio de 2019, tendo por objeto a implantação de empreendimento imobiliário hoteleiro, de padrão internacional, que irá operar sob a bandeira "Radisson RED" e será administrado pela Atlantica (o "Hotel");



(iv) que, em 13 de setembro de 2019, a Melnick Even registrou oferta pública de investimento imobiliário junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM (a “Oferta”), tendo por objeto a comercialização das unidades do Hotel, em frações ideais;

(v) que o GFBPA, reconhecido clube de futebol brasileiro, fundado em 15 de setembro de 1903, detentor de inúmeros títulos nacionais e internacionais, tomou conhecimento da implantação do Hotel e demonstrou interesse em proporcionar alojamento à sua delegação no Hotel, mediante o estabelecimento de uma parceria comercial;

(vi) que a Melnick Even e GFBPA vislumbraram a possibilidade de estabelecer uma parceria, para vincular Hotel ao GFBPA, de sorte tal, que o Hotel, durante a vigência da presente parceria, possa contar com a marca do GFBPA (para sua estilização e promoção), bem como que o GFBA possa utilizá-lo para a acomodação de suas equipes de futebol profissional;

(vii) que a Atlantica, de outro lado, tem interesse na efetivação da parceria proposta por Melnick Even e GFBPA;

(viii) que, para fins da realização da parceria aqui prevista, a Melnick Even promoverá, às suas expensas, algumas alterações de layout físico e visual no Hotel, respeitando as características da marca sublicenciada pela Atlantica ao Hotel e as marcas do GFPA; e

(ix) que em razão do estabelecimento da presente parceria o Hotel passará a ser denominado “Radisson RED Moinhos 1903”, e por tal motivo, a Melnick Even realizará, às suas expensas e risco, a prévia adequação da Oferta Pública arquivada junto à CVM, antes do lançamento da parceria ao público em geral;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente **CONTRATO DE PARCERIA**, que se regulará pelas cláusulas e condições descritas abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto do presente Contrato de Parceria é formalizar os compromissos a serem assumidos entre as Partes, a fim de: (i) buscar viabilizar (a) a adequação do Hotel, que terá as características definidas no **Anexo I** deste contrato (que contará com a utilização das marcas do GFBPA para estilização e personalização do Hotel Moinhos 1903), e (b) a modificação da Oferta junto à CVM, pela Melnick Even; (ii) proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel, com a prerrogativa pelo Clube de fazer uso para fins de concentração de suas equipes profissionais de futebol, previamente às partidas a serem realizadas pelo Clube em Porto Alegre, nas condições abaixo descritas; e (iii) possibilitar a divulgação da marca GRÊMIO FOOT-



BALL PORTO ALEGRENSE" nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel.

1.1. Ficam, por este instrumento, estabelecidos os compromissos a seguir indicados, assumidos por cada uma das Partes:

a) Compromissos da Melnick Even:

(i) providenciar, sob a sua exclusiva, conta, ordem e risco, a adequação da Oferta para fazer constar a parceria aqui prevista, com a atualização do nome do hotel a ser operado pela Atlantica, para "Radisson Red Moinhos 1903", de forma que este passe a contemplar o quanto aqui ajustado, submetendo a modificação da Oferta à prévia análise da CVM;

(ii) executar a construção do Hotel, nos termos já ajustados com a Atlantica, mas com as novas especificações indicadas no Anexo I, no que tange ao layout físico e visual do Hotel, as quais deverão observar de forma irrestrita os requisitos técnicos da marca Radisson Red, sem embargo da possibilidade das adequações necessárias para fins de execução da parceria concebida com o GFBPA; e

(iii) Como exceção, a Melnick Even poderá aplicar os antigos sinais distintivos da marca "Radisson Red", com os quais estão de acordo as Partes, na divulgação da parceria entabulada nos materiais promocionais e publicitários a serem veiculados na mídia em geral, observados os requisitos da marca em questão.

b) Compromissos da Atlantica:

(i) Disponibilizar anualmente, na forma exclusiva de permuta, 40 (quarenta) datas anuais que representam um montante de 60 (sessenta) pernoites, para ocupação do Hotel pela delegação do GFBPA, na forma de concentração, isto é, buscando localização adequada dos quartos e isolamento junto a outros hóspedes, conforme disponibilidade da data de solicitação - bem como por seus funcionários, diretores ou a quem o Grêmio determinar, na seguinte forma:

- a) 50% (cinquenta por cento) ou 20 (vinte) datas, com 01 (uma) diária;
- b) 50% (cinquenta por cento) ou 20 (vinte) datas com 02 (duas) diárias;
- c) Do total de diárias disponibilizadas, isto é, das 40 (quarenta) datas disponibilizadas, 60% (sessenta por cento) deverão ocorrer nos finais de semana, ou seja, diárias com check-



in a partir das sextas e check-out nos domingos, e o restante em dias de semana, com check-In ocorrendo a partir dos domingos e check-out até as quintas. Em todos os casos, o GFBPA deverá informar previamente o Hotel a respeito das datas a serem utilizadas, com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, para o período pretendido;

- d) Fica certo que as diárias aqui previstas terão seu término no prazo de 02 (duas) horas antes da partida a ser jogada pelo Grêmio, não obedecendo, assim, ao horário padrão de *check-out* do Hotel; e
- e) Na hipótese de elevada ocupação ou demanda extraordinária do Hotel nas datas pré-selecionadas pelo GFBPA, o Hotel poderá contatar o GFBPA para verificação do efetivo uso das diárias no período, com o propósito viabilizar o atendimento da demanda extraordinária.

(i.i) a prerrogativa de utilização das áreas comuns do Hotel (salas de eventos, salas de alimentação, entre outras, que não sejam relacionadas com o objeto da permuta, isto é, demais áreas que não as especificadas no item "v" adiante, pelas Delegações das Equipes do GFBPA na forma de concentração prévia às partidas a serem realizadas em Porto Alegre, bem como por seus funcionários, diretores ou a que o Grêmio determinar, serão exercidas mediante consulta de disponibilidade do Hotel e por meio do pagamento das tarifas exercidas pela Atlantica, na ocasião em que vierem a ocorrer, conforme estabelecido na cláusula 4ª adiante;

(ii) disponibilizar 25 (vinte e cinco) quartos nas datas acima referidas, sendo 20 (vinte) unidades duplas e 5 (cinco) unidades single. A informação da ocupação deverá ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência;

(iii) observada a reserva de 30 dias nas situações de modificações pelas entidades organizadoras das partidas de futebol (CONMEBOL, CBF e FGF) ou intercorrência de jogos de fases eliminatórias, com a ressalva de que também poderá efetuar o cancelamento com até 7 (sete) dias de antecedência, ocasião em que não haverá a dedução do estoque de datas/diárias conferido;

(iii.i) Caso o GFBPA objetive reservas em período inferior a 30 (trinta) dias, o Hotel envidará os seus melhores esforços para acomodar a delegação do GFBPA, observados os compromissos pré-agendados pelo Hotel;

(iv) incluir café da manhã nas diárias, sendo que as demais refeições (*almoço, lanche, jantar e ceia, coffee break, entre outras refeições não incluídas nas diárias de hospedagem*) serão pagas pelo próprio GFBPA, conforme estabelecido na cláusula 4ª adiante. As refeições em todos os



dias de utilização do Hotel (dias de concentração), necessárias para atender a delegação GFBPA, até o limite de 45 (quarenta e cinco) pessoas, serão realizadas pela equipe do Hotel, que poderá, mediante ajuste prévio com o Hotel, atender ao cardápio previamente elaborado pela equipe de nutricionistas do Grêmio;

(v) disponibilizar um único espaço específico e reservado do Hotel, o qual será executado pela Melnick Even, às suas expensas, e deverá ser concluído e entregue juntamente com as obras Hotel, para atender as necessidades do grupo de atletas e da Comissão Técnica da equipe do GFBPA no que diz respeito a capacidade para realização de refeições, reuniões e aquecimento de todo, previamente às partidas;

(vi) autorizar a Melnick Even e o GFBPA a utilizarem a marca "Atlantica", "Radisson Red" ou qualquer outra que vier a ser selecionada para o Hotel na divulgação nos materiais publicitários relativos à parceria ora estabelecida, as quais deverão respeitar os sinais distintivos licenciados pela Atlantica, observadas as adequações necessárias ajustadas entre as Partes, enquanto perdurar a presente parceria. Nesse sentido, constituem obrigações de Melnick Even e GFBPA, obter a prévia e expressa autorização da Atlantica, para a divulgação das suas marcas e sinais distintivos nos materiais e campanhas publicitárias que pretenderem efetuar; e

(vii) manter cobertura securitária em conformidade com os padrões operacionais da marca Radisson Red.

c) Compromissos do GFBPA:

(i) autorizar a Melnick Even e a Atlantica a utilizarem a sua marca "GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE" para divulgação nos materiais publicitários do Hotel, na qualidade de "parceiro". A utilização do nome e da(s) marca(s) do GFBPA deverá respeitar o perfil institucional da mesma, em observância à Cláusula Décima Segunda adiante;

(ii) a sua escolha, ceder gratuitamente à Melnick Even e à Atlantica materiais para criação do espaço denominado "Memorial Tricolor", que se localizará em área comum do Hotel a ser selecionado pela Atlantica, em função da sua expertise no fluxo de pessoas, para o acondicionamento, tais como: réplicas de taças, faixas, camisetas, materiais esportivos, etc., em condições a serem ajustadas e pactuadas pela Atlantica e pelo GFBA quando da materialização da cessão;

(iii) possibilitar a instalação de uma loja "Grêmio Mania" em área comum do Hotel a ser selecionada pela Atlantica, no modelo de licenciamento realizado pelo clube, a qual será



operada por conta, ordem e risco do GFBPA, ou por terceiro licenciado pelo Clube e autorizado pela Atlantica; e

(iv) indicar 01 (um) representante do GFBPA, que deverá ser atleta, ex-atleta ou membro da diretoria ou comissão técnica, para participar de, no mínimo, 10 (dez) transmissões dos jogos de futebol do GFBPA a serem realizadas no Hotel, a partir da sua inauguração, mediante o ajuste do cronograma em comum acordo com a Atlantica.

CLÁUSULA SEGUNDA: A Melnick Even será a única responsável pela incorporação e construção do Hotel, nos padrões da marca Radisson Red sublicenciada pela Atlantica, ou por qualquer marca que vier a ser sublicenciada por esta em favor do Hotel – neste caso, em função do estabelecimento desta parceria, cuja adequação também será realizada por sua conta, ordem e risco - não subsistindo qualquer responsabilidade do GFBPA ou da Atlantica no que diz respeito ao empreendimento, incluindo, mas não se limitando à implantação do Hotel, como por exemplo, prazo de entrega, qualidade, solidez e segurança de materiais empregados, bem como todos e quaisquer desdobramentos referentes à construção da edificação e suas adaptações para atendimento da parceria aqui prevista.

Parágrafo Único. A Melnick Even, desde já assume a responsabilidade de entregar o Hotel com as adequações que fizerem necessárias ao atendimento da parceria ora estabelecida, devendo, contudo, observar os requisitos da marca "Radisson Red" ou de outra marca que vier a ser adotada, e que, por tal motivo, deverão fazer parte da decoração e da comunicação visual do Hotel.

CLÁUSULA TERCEIRA: A Atlantica (ou empresa de seu grupo econômico constituída para este fim), por sua vez, será a única responsável pela operação do Hotel, respondendo por todas e quaisquer demandas relacionadas ao exercício da atividade hoteleira *per se*, não subsistindo qualquer responsabilidade da Melnick Even ou do GFBPA por desdobramentos decorrentes desta atividade.

Parágrafo Único: Fica desde já estabelecido entre as Partes que o Grêmio (assim como a Melnick Even) não possui qualquer responsabilidade com relação à gestão do Hotel, devendo a Atlantica, de modo exclusivo, arcar com toda e qualquer obrigação decorrente da exploração comercial do Hotel (como previsto no caput), restando claro que o presente Contrato limita-se à autorização do uso da denominação, emblema, mascote e demais sinais distintivos do GFBPA, em troca da utilização para concentrações. Não obstante, no caso de eventual ação judicial que tenha como fato gerador, alguma ação de responsabilidade do GFBPA, este será, na forma do artigo 186, do Código Civil, responsável por tal reparação.



CLÁUSULA QUARTA: Da PERMUTA que será estabelecida entre Atlantica e GFBPA:

4.1. Cada uma das Partes ora contratantes é isoladamente responsável pelo cumprimento das respectivas obrigações que são objeto da presente *permuta*, assim como arcar com os respectivos tributos que incidirem sobre o presente contrato.

4.2. Fica desde já estabelecido entre as Partes que não estão incluídos no escopo da presente permuta, dentre outras, as seguintes despesas:

- a) Utilização diárias em quantidade ou período além dos ajustados neste instrumento;
- b) Utilização de salas de eventos ou demais áreas comuns do Hotel salvo aquelas que serão designadas ao GFBPA em momento oportuno (capazes de realizar de forma reservada a alimentação, preleção e reuniões de equipe de jogadores);
- c) Alimentos e bebidas em geral (almoço, jantar, *room service*, *lobby bar*, frigobar e etc);
- d) Ligações;
- e) Serviços de lavanderia;
- f) Utilização do *business center*;
- g) Utilização do estacionamento, com exceção de 10 cortesias quando da utilização das diárias, as quais deverão observar a capacidade do estacionamento e as características construtivas do Hotel; e
- h) Dentre outros serviços disponibilizados pelo empreendimento e não incluídos na diária.

4.3. O pagamento de despesas extras deverá ser feito direto pelos hóspedes, no momento do *check-out*, mediante cartão de crédito, débito ou dinheiro em espécie. No caso de recusa destes em efetuar o pagamento, o GFBPA autorizará o respectivo faturamento da despesa, desde que membro da delegação do Grêmio, diretores ou funcionários indicados, e utilizando um dos quartos referentes à permuta.

4.4. Respeitada a natureza jurídica de cada entidade permutante, Hotel e GFBPA emitirão, na medida de uso do crédito permutado, as respectivas Notas-Fiscais e ou documentos fiscais válidos dos serviços prestados, por cada parte permutante, respondendo pelas perdas e danos, quando, agindo com dolo ou culpa, causarem prejuízos uma à outra.

4.4.1 Em adição ao acima estabelecido, as Partes desde já ajustam que os valores dos serviços permutados serão equivalentes entre si, de modo a permitir que os documentos fiscais a serem emitidos mensalmente sejam equivalentes, ainda que variáveis em função das diárias usufruídas ou em razão das publicidades executadas. Para tanto, as Partes deverão fazer o cruzamento dos documentos fiscais emitidos, uma contra a outra, permitindo a verificação da equivalência dos valores permutados.



4.4.2 Considerando a equivalência dos créditos permutados, na hipótese de uma das Partes ultrapassar o valor permutado em determinado período de fechamento, será concedido à parte credora, um crédito equivalente ao valor excedido pela parte devedora, o qual deverá ser utilizado em prazo a ser estabelecido de comum acordo entre as Partes, limitado a um período máximo de 6 (seis) meses, observando-se a disponibilidade e os compromissos mantidos pelo Hotel.

4.4.3. Sem prejuízo ao encontro de contas dos créditos usufruídos, as diárias permutadas não serão cumulativas e não poderão ser carregadas de um exercício para o outro, isto é, terão validade máxima de 1 (um) ano.

4.5. Os tributos e demais encargos fiscais que sejam devidos, direta ou indiretamente, em virtude deste Acordo ou de sua execução, serão de exclusiva responsabilidade do contribuinte assim definido na norma tributária. Não obstante como os valores de utilização da marca do Grêmio sofrem a incidência de imposto (5% de INSS), deverá haver retenção do tributo diretamente pelo Licenciado/utilizador da marca, não sendo o Grêmio responsável pelo seu recolhimento.

4.6. Nenhuma das Partes poderá pleitear pagamento em moeda corrente para os valores dos Créditos do presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: Das demais condições específicas quando da utilização do Hotel pelo Grêmio na forma de concentração para as partidas realizadas em Porto Alegre:

- a) Observada a antecedência mínima para a efetivação das reservas previstas na cláusula 1ª, a utilização do Hotel pela Comissão Técnica do GFBPA será realizado exclusivamente na forma de concentração para suas equipes de futebol (jogadores e comissão técnica), previamente a todas as partidas que o Clube realizar em Porto Alegre ao longo dos anos do prazo de vigência deste contrato, devendo os quartos estarem disponíveis, assim, nas datas necessárias, sob o compromisso de que todos os quartos estejam situados em local adequado e reservado. A utilização em outras datas, por indicação do Grêmio, acarretará na diminuição da quantidade de diárias a que o Grêmio tem direito. Fica ajustado que o horário de *check-in* e *check-out* obedecerão ao horário de previsão de chegada e saída da Delegação para a concentração e para a partida no dia (*o calendário das competições prevê, hoje, a existência de partidas pela manhã, tarde e noite*);
- b) as datas das partidas serão encaminhadas pelo Departamento de Futebol Profissional do Grêmio no início da temporada e à medida em que o Clube tomar conhecimento dos jogos;
- c) em razão da necessidade de isolamento da delegação, faz-se necessária a entrada e saída dos Atletas e da Comissão Técnica no ônibus do Grêmio na frente do hotel



(contando com o apoio da segurança disponibilizada pelo próprio Grêmio, para isolamento do local); e

- d) a área que será designadas ao GFBPA em momento oportuno em dias de concentração (quaisquer que sejam os dias) não será aberta ao público em geral nem aos demais hóspedes do Hotel, somente podendo ser realizada pela Delegação do Grêmio.

Parágrafo Único: As Partes estão cientes de que as condições para concentração de uma equipe de futebol são próprias, podendo vir a sofrer alterações em suas necessidades específicas, motivo por que o Grêmio poderá vir a não utilizar da prerrogativa ora concedida, oportunidade em que ajustarão em comum acordo, outra maneira a utilização das diárias a que possuem direito, observada a limitação de tempo para o uso das diárias, prevista na cláusula 4.4.3.

CLÁUSULA SEXTA: A vigência deste contrato tem início nesta data e término ao final do 3º (terceiro) ano contado da data de inauguração do Hotel. Poderá o prazo aqui previsto ser prorrogado por mais 03 (três) anos contados da data de término da vigência deste contrato, desde que de interesse das Partes e mediante aditamento expresso a ser formalizado, não podendo ser, em hipótese alguma, renovado automaticamente ou estendido de qualquer forma.

Parágrafo Único: Caso as Partes não manifestem interesse em renovar a avença com até 90 (noventa) dias de antecedência da data de vencimento, esta será considerada encerrada, no termo final.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente contrato poderá ser rescindido pela Melnick Even, imediatamente, mediante notificação a ser por ela enviada ao GFBPA e à Atlantica, nas hipóteses de: (i) a parceria aqui prevista não ser aprovada pelo Comitê Executivo de Investimentos da Melnick Even; e (ii) não ser a modificação da Oferta aprovada pela CVM.

Parágrafo Único: Caso o presente contrato venha a ser rescindido, em razão das hipóteses previstas no *caput*, fica ajustado entre as Partes que estas retornarão ao *status quo ante*, sem que nada seja devido de parte à(s) outra(s), seja a que título for.

CLÁUSULA OITAVA: O presente contrato poderá ser rescindido pela Atlantica, sem ônus ou multa (i) na hipótese da(s) marca(s) por ela sublicenciada(s) vier(em) a ser utilizada(s) de forma desautorizada pelo GFBPA ou Melnick Even; e (ii) pelo término ou rescisão do contrato de administração firmado entre a Atlântica e os adquirentes das frações de unidades do Hotel, ou por qualquer outra forma que acarrete a solução de continuidade das atividades da Atlantica no Hotel.



Parágrafo único: Caso o contrato seja resolvido entre a Atlantica e os adquirentes das frações de unidades do Hotel, os direitos previstos neste contrato poderão ser utilizados por outra administradora neste empreendimento, mediante o estabelecimento de contrato específico entre as Partes, com a ressalva de que, além da exoneração da Atlantica em relação as obrigações ora estabelecidas, as marcas designadas por esta não poderão ser utilizadas pelo GFBPA, Melnick Even ou por terceiros que vierem a ser contratados para operar o Hotel.

CLÁUSULA NONA: As Partes, Melnick Even, GFBPA e Atlantica, poderão, isoladamente, dar o presente contrato como rescindido, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:

- a) Significativa alteração no cenário econômico-financeiro, que resulte em inequívoco desequilíbrio na relação contratual;
- b) Violação de quaisquer das suas disposições; e
- c) Verificação de práticas comerciais colidentes com os preceitos legais aplicáveis, em especial a lei anticorrupção brasileira (LEI nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), que violem os termos da lei Geral de Proteção de Dados (Lei Nº 13.709, de 14 de agosto de 2018), ou que em razão da sua natureza, gravidade ou repercussão, causem prejuízos à imagem de quaisquer das Partes.

Parágrafo Primeiro: Para as hipóteses previstas nas alíneas "a" e "b" acima, as Partes terão o prazo de 30 (trinta) dias contados da data da notificação extrajudicial enviada de uma parte a outra, para readequarem as condições contratuais ou sanarem as violações contratuais pontuadas. Já para a hipótese da alínea "c", o prazo que as Partes terão para purgar a mora, será de 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação.

Parágrafo Segundo: Para a hipótese prevista na alínea "c", e para a hipótese prevista na alínea "b" (caso haja prejuízo para alguma das Partes) as Partes desde já reconhecem e aceitam que estarão obrigadas a pagar à parte inocente as perdas e danos apurados em procedimento judicial próprio, e que se verificarem em razão desse descumprimento, nos termos do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo das demais sanções civis ou penais aplicáveis, decorrentes de tal violação.

CLÁUSULA DÉCIMA: Não haverá qualquer contrapartida monetária de parte à(s) outra(s) em razão dos compromissos aqui assumidos. O atendimento aos compromissos em si, encerra a totalidade das obrigações das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ficam estabelecidas as seguintes disposições gerais:



(i) A omissão ou tolerância por qualquer das Partes em exigir o estrito cumprimento das cláusulas e estipulações do presente contrato, não constituirá novação ou renúncia dos direitos aqui estabelecidos, que poderão ser exercidos plena e integralmente a qualquer tempo;

(ii) A inexecutabilidade de qualquer condição ou cláusula deste contrato não invalida ou prejudica as demais que continuarão válidas e exequíveis;

(iii) O presente Instrumento e todas as obrigações e direitos dele decorrentes não poderão ser cedidos total ou parcialmente a terceiros, sem o prévio consentimento expresso da(s) outra(s) Parte(s). O presente Instrumento obriga as Partes, seus representantes legais, sucessores e cessionários autorizados, a qualquer título;

(iv) Quaisquer alterações no presente Instrumento só terão eficácia se formalizadas por aditivo contratual e nos limites da relação que será regulada por tal aditivo;

(v) As Partes participaram em conjunto e de boa-fé da negociação e redação do presente contrato e concordam que qualquer ambiguidade ou questão de intenção ou interpretação que possa surgir será interpretada sob a presunção de que o presente contrato foi redigido em conjunto pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova favorecerá ou desfavorecerá qualquer das Partes, em virtude da autoria de quaisquer disposições deste contrato;

(vi) Cada parte será responsável pelas ações judiciais ou pelos prejuízos que vierem a causar às demais em razão das suas próprias ações, sejam elas comissivas ou omissivas. Nesse sentido, na hipótese de qualquer terceiro prejudicado, bem como de um empregado, preposto ou representante de uma parte propor contra a(s) outra(s) ações de natureza contratual, securitária, trabalhista ou indenizatória, bem como qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, fica desde já a parte causadora (ou responsável, a depender de quem tenha dado causa à ação) obrigada a solucionar a controvérsia e a requerer a exclusão da(s) demais do feito, sendo a exclusiva responsável por todos e quaisquer desdobramentos e consequências delas advindas, sem qualquer tipo de solidariedade entre as Partes, exceto se tiverem participado na causa que originou a propositura da ação;

(vi.i) Na hipótese de não ser possível a exclusão do feito, poderá a parte, ainda: (i) denunciar a lide e/ou chamar ao processo a parte causadora (a depender de quem tenha dado causa à ação) para que a mesma responda de forma integral pela demanda, assumindo, assim, todos os ônus decorrentes de eventuais processos, inclusive o pagamento integral de toda e qualquer parcela, custas judiciais, extrajudiciais e



honorários advocatícios que, porventura, lhe seja exigido, caso condenada indevidamente, conforme previsto acima; ou (ii) assumir o feito, obrigando-se (a depender de quem tenha dado causa à ação), neste caso, a ressarcir todos os custos despendidos na utilização de serviços advocatícios, bem como ao pagamento de eventuais condenações, sucumbências e custas processuais, dentre outras despesas a serem verificadas em razão das demandas indevidamente ajuizadas;

(vii) As Partes obrigam-se a manter sigilo e confidencialidade sobre todas as informações que recebam ou venham a ter ciência em razão deste contrato, sejam elas de natureza técnica, comercial, ou qualquer outra, exceto aquelas que sejam de conhecimento público e notório, sendo tal obrigação extensiva aos seus empregados e/ou prepostos e/ou subcontratados, confidencialidade esta que subsistirá mesmo findo o contrato, pelo prazo que se fizer necessário, dada às características do dado sigiloso. Fica desde já ajustado que não são consideradas confidenciais, as informações necessárias para o cumprimento das obrigações primárias das Partes;

(viii) O presente Contrato não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint-venture ou associação entre as Partes, sendo certo que as Partes são totalmente independentes entre si e que nenhuma disposição deste Contrato deverá ser interpretada no sentido de criar qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes;

(ix) As condições ajustadas no presente instrumento são válidas única e exclusivamente para o Hotel, ficando a Atlantica, a Melnick Even e o GFBPA livres para firmarem parcerias comerciais como a ora estabelecida, em todo o território nacional, com quem quer que seja; e

(x) Sem prejuízo aos termos do Acordo Comercial firmado entre Atlantica e Melnick para a operação do Hotel, bem como das disposições contidas no presente instrumento, o nome do Hotel, enquanto vigente o Contrato, será **Radisson RED Moinhos 1903**, devendo-se ler, em todos os instrumentos assinados anteriormente entre Melnick Even e Atlantica, **Radisson RED Moinhos 1903 onde está escrito Radisson Red Porto Alegre Moinhos**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: São regras para a utilização das marcas objetivadas no âmbito do presente instrumento:

- a) Define-se como marca do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense o seu nome, logomarca, brasão/emblema, mascote, camisas oficiais de jogo. Define-se como marca da Atlantica, além do seu próprio nome, logotipo e sinais distintivos, as relativas a bandeira sublicenciada para o Hotel e que poderá ser adotada para os fins objetivados no presente instrumento, pela Melnick Even e pelo GFBPA;



- b) Quaisquer peças publicitárias ou de promoção (peças gráficas, conteúdos eletrônicos, referências em mídias digitais, panfletos, books, brindes ou qualquer outro meio de disseminação de peça de venda) a serem utilizadas na campanha de vendas das unidades imobiliárias do Hotel, pela Melnick Even, utilizando a imagem do Grêmio Football Porto Alegre deve ser aprovada pelo Departamento de Marketing do Grêmio, previamente à produção de quaisquer materiais destinados à veiculação da marca. Tal regra também se aplicará às eventuais campanhas do Hotel a serem desenvolvidas pela Atlantica, quando o empreendimento entrar em operação;
- c) as mensagens publicitárias veiculadas pela Melnick Even são de sua inteira e exclusiva responsabilidade, sem solidariedade entre GFBPA e Atlantica, principalmente no que concerne à produto, preço e promoção veiculados e ofertados, bem como a regulamentação publicitária e ao direito de uso de fotografias, desenhos, marcas e logomarcas ou outro tipo qualquer de imagem, as quais deverão respeitar as orientações de GFBPA e Atlantica – devendo possuir todos os registros, patentes ou autorizações necessárias para utilização das marcas de empresas e pessoas representadas, e para a exposição de figuras, fotografias ou marcas que vierem a veicular nas suas peças publicitárias;
- d) as aprovações dadas pelo GFBPA ou Atlantica ou a permanente fiscalização das publicidades e conteúdos veiculados não resultam em obrigação por parte do GFBPA ou da Atlantica de assumir as consequências resultantes de eventual descumprimento das regras para utilização de suas marcas. A Melnick Even fica responsável pelas obrigações legais e por aquelas obrigações assumidas por este instrumento, assim como pelas consequências legais e contratuais advindas de eventual não cumprimento do quanto aqui ajustado no que tange à utilização das marcas de que tratam este contrato, restando claro que os esforços realizados pelo Grêmio e pela Atlantica limitam-se à autorização e fiscalização do uso da sua marca, emblema, mascote e demais sinais distintivos, na veiculação de referida comunicação;
- e) as comunicações direcionadas por e-mail ou carta aos Associados do Grêmio será realizada pelo próprio Grêmio, não sendo fornecido cadastro das pessoas;
- f) eventuais anúncios e/ou publicidades que versarem sobre o objeto do presente Contrato ou que utilizem de qualquer forma as marcas do Grêmio não poderão, em hipótese alguma, violar de modo direto ou indireto os princípios e disposições do Código de Defesa do Consumidor e demais disposições legais vigentes que regulam a



comercialização de empreendimentos imobiliários, bem como não poderão colocar em risco a boa imagem das Partes e daquilo que é objeto deste Contrato;

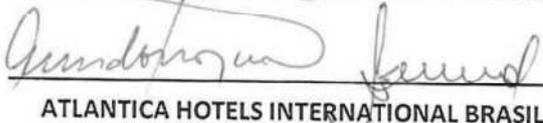
- g) Quaisquer anúncios, publicidades ou campanhas veiculados pelas Partes deverão ser previamente aprovados por escrito pelas Partes;
- h) Não haverá solidariedade entre a Melnick Even, a Atlantica ou o GFBPA, de forma que cada qual responderá pelas peças publicitárias e de promoção por si elaboradas, responsabilizando-se cada uma perante as outras, pelas violações praticadas; e
- i) Fica certo que toda a publicidade e divulgação do Hotel, por se tratar de oferta de valor mobiliário, deverá obedecer às normas da CVM, em especial a Instrução Normativa nº 602/2018.

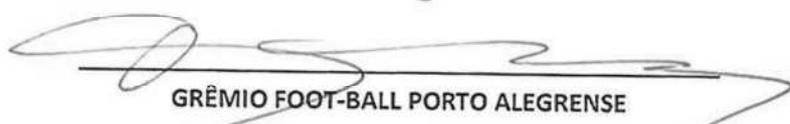
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As Partes elegem o Foro Central da Comarca de Porto Alegre, RS, como o competente para dirimir qualquer conflito decorrente e/ou relativo ao presente Contrato de Parceria.

E, por estarem assim justos e contratados, celebram o presente Contrato de Parceria, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas signatárias.

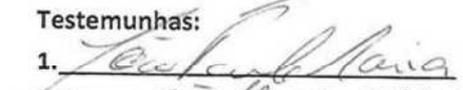
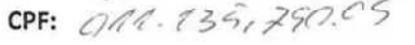
Porto Alegre, 15 de outubro de 2019.

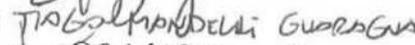
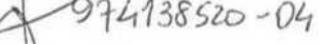

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.


ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL BRASIL LTDA.


GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE

Testemunhas:

1. 
Nome: 
CPF: 

2. 
Nome: 
CPF: 



Radisson RED

MOINHOS
1903

A Melnick Even traz para Porto Alegre o lançamento de uma rede de hotéis que está em mais de 1.100 destinos de todo o mundo¹.

UM INVESTIMENTO NO CORAÇÃO DO MOINHOS



144 quartos distribuídos em 8 pavimentos;



Restaurante;



Academia;



Estacionamento com aproximadamente 34 vagas administrado por uma operadora.



O Hotel Radisson RED Porto Alegre Moínhos 1903, pertencente ao grupo Radisson Hotel Group, consolida em Porto Alegre parceria com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense.

O hotel será a concentração oficial do clube para os jogos em Porto Alegre.

Devido a parceria realizada com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense as cores do logo do hotel foram alteradas em alusão ao Clube.

A destinação do Empreendimento é exclusivamente hoteleira, por meio de uma operadora hoteleira única para todas as Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, sendo vedado qualquer outro uso, inclusive o residencial. O investidor cederá a posse e o uso da(s) sua(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) para a Sociedade em Conta de Participação - SCP, da qual será sócio participante, tendo direito aos lucros auferidos e respondendo por eventuais prejuízos, conforme previsto no Contrato de SCP.

Referências: 1 - www.radissonredhotelgroup.com

A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta, leia com atenção o Prospecto, em especial a seção Fatores de Risco, e o Estudo de Viabilidade Econômica Financeira do empreendimento hoteleiro disponíveis no site www.melnickeven.com.br/moinhos1903

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE(S)
IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) PARA ENTREGA FUTURA -
EMPREENDIMENTO
CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, de outro, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, e, ainda, comparecendo a **INTERVENIENTE ANUENTE – CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, identificados e qualificados abaixo, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas disposições contidas no Quadro Resumo e nas Cláusulas e Condições Gerais que seguem, mutuamente aceitos e outorgados:

QUADRO RESUMO

1. PROMITENTE VENDEDORA

PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.003.644/0001-82, com sede na Rua Berto Círio, nº 1600, sala C, Bairro São Luiz, Canoas/RS, por quem de direito, ao final firmada.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)

[=]

#>

3. EMPREENDIMENTO

Empreendimento imobiliário de destinação hoteleira a ser implementado pela **INCORPORADORA** no seguinte imóvel:

Imóvel: “**PRÉDIO** com suas dependências, benfeitorias, instalações sob o número quinhentos e noventa e um (**591**) e o **PRÉDIO DE ALVENARIA**, com suas dependências, benfeitorias, instalações sob os números quinhentos e setenta e sete (**577**) e quinhentos e setenta e nove (**579**), ambos pela Rua Doutor Timóteo, edificadas sobre o **TERRENO URBANO**, localizado na Rua Doutor Timóteo, no **Bairro Moinhos de Vento**, nesta Capital, com a área superficial de

Rubrica das partes:

.....

hum mil e oitenta e nove metros quadrados (**1.089,00m²**) , com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de cinquenta e cinco metros (**55,00m**), com o prédio nº 571 da Rua Doutor Timóteo (M-65.203); **AO SUL**, na mesma extensão, confrontando com a casa nº 597 da Rua Doutor Timóteo (M-151.440); **AO LESTE**, na extensão de dezenove metros e oitenta centímetros (**19,80m**), confrontando com o alinhamento ímpar da Rua Doutor Timóteo, para onde faz frente; **AO OESTE**, na mesma extensão, confrontando com o Edifício Guarita número 351 da Rua Marquês do Pombal (3-CO fls. 298 Av. 215).
Quarteirão: É formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Félix da Cunha e Marquês do Pombal.”

Matrícula: 206.523 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/ RS.

Aquisição do terreno: A **INCORPORADORA** houve a fração ideal de **0,721709** de cada um dos imóveis que unificados resultaram o terreno incorporado, supra descrito, da seguinte forma: (i.) a fração de **0,3439901**, por compra e venda com **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1560099 de cada um deles; e (ii.) a fração de **0,3777189** por compra e venda feita com **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA. (PROMITENTE VENDEDORA)**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1222811 de cada um deles. Tais aquisições pela **INCORPORADORA** ocorreram por meio da Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis, lavrada em 19 de março de 2019, às fls. 088 do Livro nº 46-H, Ficha nº. C159650 e da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 18 de abril de 2019, às fls. 174 do Livro nº 6-H, Ficha nº. C159650 ambas lavradas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.

Registro da Incorporação Imobiliária: R.2/206.523 datado de 27 de maio de 2019, no Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/RS, figurando como Incorporadora a Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (**INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA E INCORPORADORA, doravante denominada “INCORPORADORA”**)

Projeto do Empreendimento: Aprovado e licenciado pela municipalidade em 06/09/2018, sob expediente único nº **336802.5**.

O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância de que fica facultado a **INCORPORADORA** modificar, inclusive mas não exclusivamente o projeto do

empreendimento, a exemplo de: (i) alterar a quantidade restaurante, vagas e/ou suítes; (ii) reciclar a atividade do estacionamento para exploração comercial de garagem, desde que ditas alterações não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato fora dos limites aqui autorizados, e não impliquem em alteração do conceito do empreendimento.

O exercício da faculdade prevista supra implicará na rerratificação da incorporação imobiliária, o que será feito pela **INCORPORADORA** independentemente de qualquer consulta ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e sem que lhe(s) caiba(m) o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

Caso se efetive a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, desde logo e também em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis Competente a registrar a alteração do memorial de incorporação e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

3.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento “**CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**” trata-se de um empreendimento de destinação hoteleira, composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo e o 9º pavimento, com 144 (cento e quarenta e quatro) unidades autônomas “apartamentos/Suítes”.

3.2 A DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS PERTECENTES AO EMPREENDIMENTO

As unidades autônomas destinar-se-ão exclusivamente para fins hoteleiros, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. Ditas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente

hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais.

3.3 OUTRAS ESPECIFICIDADES DO EMPREENDIMENTO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:

(a.) Tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Empreendimento, os condôminos proprietários de parte(s) ideal(ias) da(s) Suíte(s), deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

(a.1) Para este fim, o Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **INCORPORADORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**. Para tanto, aquela declara e este(s) desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados a este(s) cópia do Acordo Comercial e do Contrato de Administração celebrados entre a **INCORPORADORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhes são anexos;

(b.) Para a exploração de que trata a alínea “a” supra, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada “*Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP*”, (a “SCP”), sendo sócia ostensiva a Operadora Hoteleira, e sócios participantes os proprietários das parte(s) ideal(ais) unidades autônomas hoteleiras;

(b.1) A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil, do Acordo Comercial, do Contrato de Administração, do Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, e do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato dos Apartamentos – *Park Plaza Porto*

Alegre Dr. Timóteo, estes dois últimos celebrados pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em conjunto com o presente instrumento (o “Termo de Adesão”), dos quais os outros lhe são anexos, e nos quais constam todas as cláusulas de constituição e de regramento da operação hoteleira e SCP, as quais foram lidas e aceitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em todos os seus termos;

(b.2) a sócia ostensiva da SCP, ou seja, a Operadora Hoteleira, é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, doravante denominada “Atlantica” ou “Operadora Hoteleira”;

(b.3) A Operadora Hoteleira operará o hotel sob a marca *Park Plaza*, ou outra que, de acordo com a sua experiência profissional, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do Empreendimento;

(b.4) A **INCORPORADORA**, e o Síndico, futuramente, estão autorizados a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com a **Atlantica**, para a administração do Condomínio, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por um período de 05 (cinco) anos, cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o Condomínio e a **Atlantica**;

(c.) é vedada aos condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) a utilização direta de tais unidades autônomas respectivas, sendo que a posse das mesmas caberá à SCP, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Termo de Adesão. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** queira(m) utilizar uma unidade autônoma, será tratado como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele é titular;

(d.) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), obrigatoriamente serão parte da SCP, por meio de sub-rogação – e celebração do termo de adesão, assumindo ditos condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio,

sempre buscando a uniformização da administração do Empreendimento por uma única operadora hoteleira, que figura como sócia ostensiva da SCP;

(e.) A fachada e as áreas comuns do Empreendimento, e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento e os termos do Contrato de Constituição da SCP e do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira;

(f.) Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso;

(g.) A data da conclusão das obras do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em aproximadamente 04 (quatro) meses contados da entrega física à Operadora Hoteleira;

(h.) A SCP foi constituída pelo prazo de 12 (doze) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a marca *Park Plaza*, conforme Cláusula I do 2º Aditivo ao Contrato de Constituição da SCP, prorrogando-se por um período de 05 (cinco) anos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 06 (seis) meses em relação ao término do período, nos termos da Cláusula XVII.1.2 do Contrato de Constituição da SCP;

(i.) A **PROMITENTE VENDEDORA e a INCORPORADORA** alienará as unidades autônomas de forma fracionada, em parte ideais, de forma que haverá mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira, os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*) (o “Condomínio Voluntário”);

(j.) O(a,s,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** reconhecem que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única.

(k.) Foi firmado, em 15 de outubro de 2019, entre a **PROMITENTE VENDEDORA**, a Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegre,se,

inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 92.797.901/0001-74, com sede na Avenida Padre Leopoldo Brentano, nº. 110, setor 2100, Bairro Humaitá, Porto Alegre/RS (o “GFBPA”) um Contrato de Parceria, o qual prevê compromissos recíprocos entre as partes relacionados à possibilidade de divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel, mediante a contrapartida de proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel em condições diferenciadas (basicamente, compromisso de disponibilizar anualmente 40 (quarenta) datas, das quais 20 (vinte) datas com 01 (uma) diária, e 20 (vinte) datas com 02 (duas) diárias, totalizando 60 (sessenta) diárias, para ocupação de 25 (vinte e cinco) quartos, sendo 20 (vinte) unidades duplas e 05 (cinco) unidades single para a Delegação do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense). A vigência do Contrato de Parceria é de 03 (três) anos contados da data de inauguração do Hotel, podendo ser prorrogado por mais 03 (três) anos contados da data do término de vigência, mediante aditamento expresso e desde que de comum acordo entre as partes.

(l.) Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense, em cujos termos, condições, direitos e deveres o(s,a,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.

(m.) O(s,a,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, neste ato, confere à **PROMITENTE VENDEDORA** poderes especiais para que esta contrate a empresa administradora para o Condomínio Hotel e para o Pool de Locações, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados, cujas minutas são anexas ao presente.

3.4 DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:

Alvarás De Funcionamento: Por se tratarem de estabelecimentos comerciais (hotel e garagem condominial), os condôminos serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes.

Orientações de Gás e Exaustão: Fica vedado a utilização de gás natural e GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) no Empreendimento, em razão da impossibilidade de instalar tubulações de gás natural, assim como armazenar botijões nas dependências do Empreendimento, salvo o restaurante.

Antecipação do Habite-se: A conclusão do Empreendimento, com a emissão da respectiva Carta de Habite-se, poderá ser antecipada pela **INCORPORADORA** em até 06 (seis) meses frente ao prazo previsto no Campo 06 deste Quadro Resumo. Caso venha a ser antecipada a conclusão do Empreendimento e, assim, conseqüentemente, o vencimento da Parcela de Chaves (Financiamento), Campo 05 deste Quadro Resumo, fica certo que deverá a **PROMITENTE VENDEDORA** notificar o(a,es) **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** com, no mínimo, 3 (três) meses de antecedência da data prevista para a efetiva conclusão do Empreendimento.

Garagem Condominial: integrará o Empreendimento uma Garagem Condominial, com aproximadamente 34 (trinta e quatro) vagas, as quais serão destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. O (a,es) **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas ao público em geral. Para otimizar o uso das vagas da Garagem Condominial, os **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** concordam que o Condomínio ceda, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a "Operadora de Estacionamento"), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a Convenção de Condomínio.

4. PARTE(S) IDEAL(AIS) DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

a) A parte ideal de 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento) da unidade de nº [=]

OU

a) A parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da unidade de nº [=]

A unidade autônoma a que se refere a(s) parte(s) ideal(is) adquirida será entregue mobiliada, de acordo com as especificações da Operadora Hoteleira.

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL: R\$ [=]

COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]

PREÇO + COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]

O PRAZO PARA QUITAÇÃO DO PREÇO OBSERVARÁ E RESPEITARÁ AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS NESTE CONTRATO E, ASSIM, EM ESPECIAL, O DISPOSTO NESTE CAMPO 5 DESTE QUADRO RESUMO.

6. PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

- a) Previsão para a conclusão física do Empreendimento até **Março de 2022**.**
- b) Prazo de tolerância adicional de 180 (cento e oitenta) dias, para MAIOR OU PARA MENOS.**
- c) O PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS, SEM PREJUÍZO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA E PRESERVADO ESTE, SERÁ PRORROGADO DIANTE DA OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR, nos termos da cláusula 4.3 das Cláusulas e Condições Gerais deste instrumento.**
- d) O prazo para quitação do preço observará e respeitará as condições de pagamento previstas neste contrato e, assim, em especial, o disposto no Campo 5 deste Quadro Resumo.**

7. INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA E INCORPORADORA

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº **21.179.785/0001-81**, representada, neste ato, por quem de direito, ao final firmada, aqui denominada **INCORPORADORA**.

8. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

A responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem e intermediação - devida àqueles que as Partes neste ato reconhecem terem realizado a intermediação deste negócio – é de responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)**. O valor da comissão de corretagem não está incluído no preço ajustado para a compra e venda, indicado no Campo 5 deste Quadro Resumo. Em razão disto, caberá unicamente ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)** a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço indicado no Campo 5 deste Quadro Resumo mas fez parte do montante integral desta negociação que totaliza, então, considerando o preço acrescido da comissão de corretagem, o valor total, nesta data, de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**. A comissão de corretagem relativa à intermediação do negócio ora formalizado, no montante de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**, será pago pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** diretamente a Imobiliária Intermediadora e/ou profissionais responsáveis pela intermediação, nas condições ajustadas entre os mesmos, sendo:

R\$ XXXXX (XXXXXXXX) à **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade de **Porto Alegre/RS**, na Rua **XXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (“**INTERMEDIADORA**”); e

R\$ XXXXX (XXXXXXXX) aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da **INTERMEDIADORA** e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuam conjuntamente na intermediação realizada, a saber:

FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

[=]

Os valores são da Comissão de Corretagem são identificados neste Contrato, mas ajustados e pagos em relação direta entre os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** e o(s) destinatário(s) do(s) pagamentos.

Ass. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)

9. INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)

INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES):

[=]

Comparecem, neste ato, o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, acima qualificados, os quais firmam o presente na qualidade de **FIADORES/GARANTIDORES** assumindo, como principal(is) pagador(es) e responsável(i)s solidário(s) pelo o pagamento de todas as parcelas do preço ajustado neste Instrumento, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decorrentes deste contrato, seus anexos e aditivos.

Neste ato, fica(m) ciente(s) o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome deste(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros.

Os **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** declaram abrir mão expressamente do benefício de ordem previsto pelos artigos 827, 828 e 829 do Código Civil Brasileiro.

10. OUTRAS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO.

a) O(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) neste ato que não possui(em) apontamento(s) e/ou restrição(ões) em seu(s) nome(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito. Neste sentido, compromete(m)-se a entregar à **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 05 (cinco) dias contados desta data, cópia autenticada de seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência, certidão de estado civil), os 03 (três) últimos comprovantes de renda (inclusive, imposto de renda e extratos bancários) para realização da análise cadastral e de crédito do(s) mesmo(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

b) Fica claro que a **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar desta data, caso os documentos não lhe sejam entregues no prazo supra estipulado ou caso identifique apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou incapacidade da renda demonstrada frente aos compromissos perante ela assumidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, poderá dar por rescindido o presente Contrato e o negócio através dele realizado, devolvendo integralmente os valores até então pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-M. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, neste ato aceitando incondicionalmente esta condição e admitindo esta possibilidade de rescisão do Contrato e do negócio, indicam a conta corrente n° _____, agência n° _____ e Banco _____, de titularidade do Comprador _____, para fins de crédito da quantia a ser devolvida.

c) As análises a serem feitas pela **PROMITENTE VENDEDORA** não se confundem e nem, tampouco, substituem as análises a serem feitas por agente financeiro (banco) na eventualidade de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pretender(em) pagar parcela do preço mediante a contratação de financiamento bancário. Assim, é, se mantém e se manterá de exclusiva responsabilidade, conta e risco do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a contratação de eventual financiamento bancário, com o preenchimento das condições para tanto exigidas pelo agente financeiro.

d) O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por estarem expressamente cientes e de acordo com as disposições acima e, assim, com a possibilidade de o presente negócio vir a ser rescindido, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, assinam abaixo, indicando que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula, possa ser feita e seja válida através dos e-mails abaixo indicados:

PROMITENTE COMPRADOR (1)

PROMITENTE COMPRADOR (2)

Nome: _____

Nome: _____

E-Mail: _____

E-Mail: _____

11. ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA (ANTES E PÓS HABITE-SE) E JUROS PÓS HABITE-SE

a) O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é para pagamento à

Rubrica das partes:

.....

vista. Caso o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenha(m) optado por pagar parceladamente, na forma indicada neste Quadro Resumo (Campo 5) serão observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à incidência atualização monetária e juros.

b) Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis até o mês da expedição da carta de habite-se do Empreendimento, serão corrigidas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, cuja base de cálculo é a variação verificada entre o segundo mês anterior ao respectivo vencimento.

b.1) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior.

b.2.) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente.

b.3.) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.

b.4) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

c) Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis após a expedição da carta de habite-se, passarão a ser corrigidas monetariamente, dali em diante, mensalmente, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE), cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da obtenção da dita Carta de Habite-se até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas, então, ainda de juros compensatórios de 12% ao ano e calculadas conforme o Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que, se houver a indicação de parcelas com juros neste Quadro Resumo, os valores das mesmas, com inclusão de juros, serão meramente indicativos. Isto porque os valores efetivos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras, e do prazo de tolerância constante do Contrato, para mais ou para menos conforme apurado à época do pagamento.

c.1) Quando da atualização das parcelas, na forma da alínea “c” supra, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada. A data-base para incidência do IPCA é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.

c.2) Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada

mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço

d) As Partes declaram ter ciência e aceitarem que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA** e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

e) Havendo a extinção ou a determinação de não aplicação de algum dos índices de correção monetária fixados nos termos deste Contrato, observar-se-á o disposto no item 3.2.1 e seguintes da Cláusula Terceira das Cláusulas Gerais deste contrato.

12. DOS ANEXOS E DEMAIS DOCUMENTOS

Constituem parte integrante e indissociável do presente instrumento, os seguintes anexos: **(i.) Memorial Descritivo do Proprietário** - Especificações Técnicas de Acabamentos; **(ii.) Convenção de Condomínio do Empreendimento**; **(iii.) Plantas**.

São celebrados, no presente ato, também o **(i.) Termo de Adesão à SCP**, **(ii.) o Contrato de Comodato dos Apartamentos - Park Plaza**, e a **(iii.) Declaração do PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, firmada nesta data, sobre o Empreendimento e o investimento por ele realizado por meio da aquisição de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo os fatores de risco relacionados, conforme Instrução CVM nº 602/2018.

Também lhe foram entregues cópias, em mídia digital, do **Contrato de Administração celebrado com a Operadora Hoteleira**, com seus anexos, e seu aditivo, incluindo o **Contrato de Constituição da SCP**, e seu aditivo, bem como o **Acordo Comercial** e também seus anexos, e seu aditivo, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados na forma expressa em tais instrumentos. Integra também a mídia digital o **Contrato de Parceria** celebrado com o GFBPA.

[Loc] e [Data]

PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA
PROMITENTE VENDEDORA

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA E INCORPORADORA

[=]
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

[=]
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

Rubrica das partes:

.....

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE PARTE(S) IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S)
AUTÔNOMA(S) PARA ENTREGA FUTURA –
EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMOTEO MOINHOS DE
VENTO**

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO EMPREENDIMENTO.

1.1. A **INCORPORADORA** incorporou e está implantando, sobre o terreno descrito e caracterizado no Campo 3 do Quadro Resumo, o Empreendimento descrito no Campo 3.1 do Quadro Resumo, do qual faz(em) parte a unidade autônoma cuja(s) parte(s) ideal(is) objeto da presente promessa de compra e venda, indicada(s) no Campo 4 do Quadro Resumo.

1.2. O terreno sobre o qual está sendo implantado o Empreendimento acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, a exceção da hipoteca a ser instituída ou que tenha sido instituída em favor Banco financiador da obra, nos termos previstos na Cláusula “*Do Financiamento das Obras*” adiante.

1.3. Embora a **INCORPORADORA** tenha adquirido a sua parte do terreno incorporado por permuta feita com a Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda. (**PROMITENTE VENDEDORA**), em área construída no próprio local, não ocorrerá a sub-rogação dos adquirentes das unidades autônomas em qualquer obrigação da **INCORPORADORA** em relação a Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda. (**PROMITENTE VENDEDORA**).

CLÁUSULA SEGUNDA: DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

2.1. Agora, então, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que, por sua vez, promete(m) comprar, para entrega futura, pronta(s) e acabada(s), a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), indicada(s) no Campo 4 do Quadro Resumo, fazendo-o pelo preço e condições ajustados e indicados no Campo 5 do Quadro Resumo, observadas e atendidas as demais cláusulas e condições deste Contrato, inclusive quanto aos critérios de correção monetária e incidência de juros relativos às parcelas vincendas do preço.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.

3.1. O preço, certo e ajustado, da compra e venda objeto do presente Contrato é o indicado no Campo 5 do Quadro Resumo e será pago pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, nas condições também ali indicadas, observadas igualmente as disposições que seguem.

3.1.1. As parcelas do preço, nos respectivos vencimentos, acrescidas da correção monetária e dos encargos contratuais que sejam devidos constante no Campo 10 do Quadro Resumo, deverão ser pagas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em sua sede, ou onde e a quem esta indicar.

3.1.2. Fica certo e aceito que o não recebimento pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** do documento de cobrança bancária (boleto bancário) não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento.

3.1.3. O pagamento de qualquer das parcelas do preço não gerará, em hipótese alguma, a presunção de que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior. Por igual, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa da **PROMITENTE VENDEDORA**, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou à multa que lhe couberem.

3.1.4. Sempre que houver qualquer pagamento relacionado ao presente Contrato pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** através de cheque ou através de outra forma em que os recursos financeiros não estejam prontamente disponíveis, a dívida somente se considerará quitada após a compensação exitosa do referido cheque ou do momento em que os recursos financeiros correspondentes estejam disponíveis. O pagamento em cheque deverá ser sempre feito com cheque nominal, pagável nesta praça e de emissão do(s) **PROMITENTE COMPRADOR(A,ES,AS)**. Havendo dificuldade na compensação do cheque ou do efetivo recebimento dos recursos financeiros, as consequências serão de integral e exclusiva responsabilidade do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, considerando-se como atraso o período ocorrido entre o vencimento da prestação e a data em que os recursos financeiros restarem efetivamente disponíveis, sujeitando-o(a,s) ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste instrumento.

3.2. Em relação às parcelas vincendas do preço, quanto à correção monetária do valor das mesmas e à incidência de juros compensatórios, observar-se-á o disposto no Campo 10 do Quadro Resumo.

3.2.1. Na hipótese de extinção de qualquer dos índices de correção monetária eleitos nos termos do Campo 10 do Quadro Resumo, as respectivas parcelas

passarão a ser corrigidas de acordo com a variação dos índices oficiais que vierem a substituí-los e, não tendo sido atribuído qualquer índice em substituição, conforme abaixo indicado:

3.2.1.1. Para o INCC-DI, na falta de índice oficial substitutivo, fica estabelecido, entre as partes, o CUB - Custo Unitário Básico, de acordo com as características particulares da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento, conforme publicado pelo Sinduscon/RS. Se o mesmo ocorrer com relação ao IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na falta de índice oficial substitutivo, fica eleito o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

3.2.1.2. Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação aos substitutivos acima eleitos, fica desde já acordada a aplicação de índice que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

3.2.1.3. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por escrito, e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

3.2.1.4. No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, facultá-se à **PROMITENTE VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

3.3. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

3.4. Desde que esteja(m) adimplente(s) em relação às obrigações decorrentes do presente instrumento, pecuniárias ou não, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderá(ão) antecipar o pagamento das parcelas

vincendas do preço, devendo fazê-lo, sempre, até o dia 05 (cinco) do respectivo mês, hipótese em que a correção monetária e os demais encargos serão calculados, relativamente ao valor a ser antecipado.

3.4.1. A antecipação, sempre que houver, obrigatoriamente, dar-se-á pela ordem inversa de vencimento das parcelas, não constituindo novação ou modificação dos critérios de reajuste estipulados, não se obrigando a **PROMITENTE VENDEDORA** a aceitar antecipações que possam elidir a correção monetária pactuada.

3.4.2. Caso haja a previsão de incidência de juros compensatórios, sobre o valor da parcela cujo pagamento for antecipado, ditos juros deverão ser apurados e pagos, pelo critério *pro rata die*, até a data do pagamento antecipado da parcela.

3.4.3. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

3.5. As parcelas do preço e/ou os créditos a elas relativos, a qualquer tempo e, independentemente de prévia notificação ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que desde logo manifesta(m) sua anuência expressa com tal situação, poderão, no todo ou em parte, ser transferidos, cedidos ou caucionados a terceiros, inclusive para fins de securitização ou realização de quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., bem como ser utilizados para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Créditos Imobiliários ou outros títulos

3.6. Fica estabelecido entre as partes que, à exceção de quando houver referência expressa, as datas de vencimento das parcelas do preço não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras ou mesmo com a entrega da(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é objeto deste instrumento, tendo as mesmas sido fixadas de acordo com a tabela de vendas proposta pela **INCORPORADORA** e aceita pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

CLÁUSULA QUARTA — DA CONCLUSÃO DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)

4.1. A conclusão da(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste contrato pela **INCORPORADORA** se considerará efetivada uma vez que estejam atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) conclusão das obras da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo; e

b) obtenção do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, ainda que de forma parcial, desde que abrangendo a(s) unidade(s) autônoma(s).

4.2. Os eventos indicados nas alíneas “a” e “b” do item 4.1. deverão ocorrer até a data indicada no Campo 6 do Quadro Resumo, **admitida, uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias), para mais ou para menos, a critério da INCORPORADORA, por qualquer que seja o motivo.**

4.3. Afora o prazo de tolerância mencionado no item 4.2. supra, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos ou interdições do canteiro de obras, em especial pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento que o setor da construção civil, notadamente em Porto Alegre, vem tendo enormes dificuldades de relacionamento e estabelecimento de critérios objetivos, com a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, quanto aos equipamentos de proteção coletiva e individual dos canteiros de obra. Deste modo, fica certo e ajustado que os embargos ou interdições do canteiro de obras, quando impostos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, serão sempre considerados, para os fins deste Contrato, casos de força maior.

4.3.1. Nos casos de descontinuidade das obras ante casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras.

4.3.2. Caso a Licença de Instalação das obras não seja obtida no prazo de 6 (seis) meses contados do Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** será(ao) cientificado(s) acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido no Campo 6 do Quadro Resumo será prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses antes referidos e que seja necessário para a obtenção da referida Licença de Instalação das obras, visto ser esta autorização necessária para o início da construção do Empreendimento.

4.4. A **INCORPORADORA** deverá, na execução das obras, atender as plantas e especificações do projeto aprovado perante a municipalidade e constantes do memorial de incorporação levado a registro, ressalvadas as hipóteses em que haja alterações destes, como previsto neste Contrato.

4.4.1. Ficam ressalvadas, ainda, eventuais alterações de Projeto ou de execução que venham a ser introduzidas em decorrência de necessidades técnicas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que impliquem em alteração, para mais ou para menos, e que não excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste instrumento.

4.4.1.1. Preservadas as restrições indicadas no Campo 3 do Quadro Resumo, fica, desde logo, a **INCORPORADORA**, em caráter irrevogável e irretratável, autorizada a promover quaisquer alterações nas outras unidades autônomas do Empreendimento, já alienadas a terceiros ou ainda em estoque, inclusive para alterar a tipologia, disposição interna ou o número quantitativo das mesmas.

CLÁUSULA QUINTA — DO MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda será(ao) entregue(s) pela **INCORPORADORA** ao(à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com observância ao **Memorial Descritivo Padrão** do Empreendimento, o qual, devidamente rubricado pelas **PARTES**, é parte integrante e indissociável deste contrato.

5.2. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) total e pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos indicados no **Memorial Descritivo Padrão**, a critério da **INCORPORADORA**, poderão ser substituídos por outros a eles similares em termos de qualidade.

5.3. O **Memorial Descritivo Padrão** prevalece, para todos os efeitos, sobre quaisquer outros documentos anteriormente produzidos e/ou divulgados, em especial aos materiais e mecanismos de publicidade, que têm caráter meramente ilustrativo e/ou exemplificativo, no que se consideram, também, quaisquer anúncios, folhetos, reportagens, maquetes, plantões de venda e eventuais unidades decoradas. Os elementos de paisagismo eventualmente contidos nos materiais de publicidade poderão considerar e retratar graficamente plantas adultas, sendo certo, contudo, que o Empreendimento poderá ser entregue com plantas com idade de vida inferior, ou seja, ainda não adultas.

CLÁUSULA SEXTA — DA IMISSÃO NA POSSE

6.1. A(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste Contrato deverão estar construídas, prontas e acabadas, até a data estimativa indicada no Campo 6 do Quadro Resumo ressalvados, sempre, a tolerância, os

casos fortuitos ou de força maior, bem como o disposto no item 4.3. supra. Uma vez concluídas as obras, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) ser convocado(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** para, em até 30 (trinta) dias, em dia e hora por esta agendados, comparecer(em) ao Empreendimento e procederem à vistoria da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s). A critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, uma vez concluídas fisicamente as obras e ainda que antes do habite-se, poderá ser feita a vistoria aqui referida. A efetiva entrega da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), quando o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será(ão) então imitado(s) na posse da(s) mesma(s), sempre após a vistoria ou do seu agendamento, se o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e ficará sempre condicionada, ainda, a confirmação cumulativa dos seguintes eventos: (i) que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** estejam adimplentes e em dia com as obrigações que lhe(s) decorrem deste Contrato; (ii) que o preço da compra e venda objeto deste Contrato já esteja integralmente quitado. No caso de pagamento do saldo do preço com financiamento bancário, a imissão do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato ficará condicionada a que o contrato de compra e venda e financiamento bancário já esteja devidamente celebrado e registrado perante a matrícula respectiva.

6.1.1. O(s) **PROMITENTE COMPRADOR(ES)** tem(têm) pleno conhecimento de que sua opção por quitar a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita pelo **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Sendo assim, está(ão) ciente(s) o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **PROMITENTE VENDEDORA**, arcará com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

6.1.2. Assim, se houver diferença entre o valor liberado pela instituição financeira e o saldo devedor do contrato, esta diferença deverá ser paga com recursos próprios como condição para a posse.

6.2. Fica estabelecido entre as Partes que se houver atraso na conclusão das unidades(s) autônoma(a) objeto deste Contrato motivado pela **INCORPORADORA** e, por conta disto, atraso na imissão do(s) ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse das mesmas, ressalvados, sempre, a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** uma multa mensal, pro rata, no montante equivalente a 0,5% (meio por cento) dos valores efetivamente pagos pelo(a,s) mesmo(s) até

então por força deste Contrato, corrigidos pelo INCC-DI, desconsiderando-se, para tal fim, os eventuais encargos moratórios que tenham sido pagos.

6.2.1. A multa de que se cuida no item 6.2., se for o caso, será devida a título de perdas e danos pré-fixadas, englobando toda a indenização devida ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** na hipótese de haver qualquer atraso no cronograma das obras e, assim, na imissão do(s) mesmo(s) na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato. Esta multa, nos casos de atrasos e, sempre, ressalvada a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, será devida até a data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

6.2.2. A multa ora estipulada, se aplicável, será quitada de uma só vez pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores ainda devidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** por força do presente instrumento, ou, em não havendo saldo do preço a pagar, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

6.3. Até a data em que seja(m) imitado(a,s) na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) que lhe(s) são, por este instrumento, prometida(a) a venda, não poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ter acesso à(s) mesma(s) ou às obras do Empreendimento, não lhe(s) sendo permitido, ademais, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, ou quaisquer elementos de decoração na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

6.4. A partir da data em que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** forem imitados na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ou a partir da data em que tal pudesse ter ocorrido, caso não tenha(m) sido imitado(a, s) na posse por não haver(em) quitado suas obrigações, passarão a correr exclusivamente por conta dele(a,s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, todos os tributos, tarifas e despesas de condomínio ou quaisquer outras que venham a incidir sobre ou relativamente à(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda, ainda que não lançadas em nome do(a, s) mesmo (a, s).

6.5. As providências e despesas relativas à ligação dos troncos de energia elétrica, gás e outros dependentes de serviços públicos ou prestados por empresas concessionárias de serviços públicos, bem com as ligações necessárias para a utilização de tais serviços na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade e conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que somente poderão diligenciar em tal sentido após ter(em) sido imitado(s) na posse das mesmas.

6.6. Igualmente, correrão por exclusiva conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na proporção da(s) fração(ões) ideal(is) de terreno correspondente(s) à(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s) objeto da presente promessa de compra e venda, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registros dos atos tendentes à instituição formal do condomínio, nestes considerados os gastos com registro propriamente dito e, também, aqueles como honorários advocatícios e outras despesas correlatas.

6.6.1. Fica a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde logo e a seu exclusivo critério, autorizada a adiantar, por conta e ordem do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, as despesas referidas no item 6.6., as quais, neste caso, deverão ser reembolsadas à mesma concomitantemente ao pagamento da primeira quota condominial.

CLÁUSULA SÉTIMA — DA RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS

7.1. Nos termos do disposto no item 6.1., os o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, juntamente com a **PROMITENTE VENDEDORA** e com a **INCORPORADORA**, procederá(rão), previamente à imissão na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, vistoria na mesma.

7.1.1. Desde logo, então, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** assume(m) a obrigação de vistoriar a(s) unidade(s) autônoma(s), na data e horário aprazados para tanto pela **INCORPORADORA**, dos quais deverão ser notificados com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não queira(m) proceder à vistoria ou não compareça(m) para tanto na(s) unidade(s) autônoma(s) na data e horário aprazados pela **INCORPORADORA**, dar-se-á(ão) a(s) unidade(s) autônoma(s) como aceita(s), em caráter irrevogável e irretroatável, no estado em que se encontrarem, tendo-as como aceita(s) pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** e a **INCORPORADORA** completamente eximida de proceder a quaisquer reparos, correções, complementações ou ajustes, sejam eles de que natureza forem.

7.2. Quanto a possíveis defeitos ou patologias inexistentes na data da entrega e que venham a surgir, observados os termos e condições constantes do **TERMO DE GARANTIA** que, rubricado pelas **PARTES**, fará parte integrante do futuro Manual do Proprietário, será observado o seguinte:

a) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitará(ão), por escrito, mediante carta protocolada em sua sede, a intervenção da **INCORPORADORA**, especificando com detalhes a natureza e a origem do defeito eventualmente verificado; e

b) se constatado que o defeito não decorreu de mau uso da(s) unidade(s) autônoma(s) ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou de atos praticados pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou terceiros, a **INCORPORADORA** executará, por si ou por terceiros, os necessários reparos, correndo por sua conta as despesas a tanto inerentes.

7.2.1. A **INCORPORADORA** restará isentada de qualquer responsabilidade por defeitos e patologias na(s) unidade(s) autônoma(s) caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não façam as devidas e necessárias manutenções preventivas ou não observem as normas e procedimentos indicados no Manual do Proprietário, seja nas áreas privativas ou nas áreas de uso comum do Empreendimento.

7.3. Fica certo e ajustado que as solicitações de assistência técnica feitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e que sejam consideradas indevidas pela **INCORPORADORA** serão cobradas diretamente daquele(a,s), considerando-se as horas despendidas com a visita, atendimento, materiais e intervenções que eventualmente tenham sido realizadas.

7.4. É de ciência do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** que a responsabilidade pela execução da construção do Empreendimento, bem como pela garantia e assistência técnica é de única e exclusiva responsabilidade da **INCORPORADORA**.

CLÁUSULA OITAVA — DA CESSÃO DE DIREITOS

8.1. É vedado ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, a qualquer título, sem anuência prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, os direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente Contrato e deste negócio jurídico, sob pena do vencimento antecipado, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, das parcelas do preço ainda vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência.

8.1.1. Desde que adimplente(s) com as obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente instrumento e deste negócio, poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** e a **INCORPORADORA** que estas anuem com a cessão e transferência dos direitos, ações e obrigações dele decorrente para terceiros. A anuência ficará, no entanto, condicionada:

a) à avaliação cadastral do(s) pretense(s) sucessor(es), por parte e a critério livre e exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**; e

b) ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, no montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado

do presente Contrato para fazer frente ao pagamento das despesas administrativas inerentes à celebração do novo negócio;

c) à celebração de todos os instrumentos que compõem o presente negócio, e anuência e sub-rogação dos instrumentos celebrados com a Operadora Hoteleira, nos termos previstos tanto no Contrato de Administração quanto no Contrato de Constituição da SCP, e assim do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato.

8.1.2. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** são sabedores de que a cessão dos direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorrem do presente contrato, pode ser fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual, se devido, deverá, como condição para efetivação da cessão, ser recolhido pelo(s) mesmo(s) com a apresentação da guia de recolhimento quitada à **PROMITENTE VENDEDORA**, no ato em que for(em) solicitado(s) pela mesma. Ainda que não recolhido o ITBI, na hipótese aqui prevista, por entenderem as Partes que esta exação não seja devida, fica certo que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e aquele(s) em favor de quem se operar a cessão deverão assumir, no instrumento de cessão, solidariamente, a responsabilidade por recolher dito tributo caso, a qualquer tempo, venha o mesmo a ser exigido pela municipalidade.

CLÁUSULA NONA — INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

9.1. Se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deixar(em) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no Quadro Resumo, o(s) mesmo(s) será(ão) notificado(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no Quadro Resumo, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o total do débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o contrato, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- a) atualização monetária do débito pelos índices aqui eleitos;
- b) juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;
- c) multa de 2% sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido); e
- d) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

9.1.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** tem conhecimento e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel deste, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, **inserir o nome dele(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS) nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito** como SERASA, SPC e outros.

9.1.2. A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

9.1.3. A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** dará à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito;

b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.

c) Em se tratando de alienação fiduciária, promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) não for(em) arrematada(s), serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

9.1.4. Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitido(s) pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o pagamento da “*Parcela de Entrada*” ou “*Parcela Ato*”, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo antes*, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

9.2. No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente, cumulativamente:

- a) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação;
- b) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele(s);
- c) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, que venham a ser criados no curso deste contrato.

9.2.1. Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas do preço, conforme o Quadro Resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

9.2.2. A importância a ser restituída ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

9.2.3. Os valores eventualmente pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e a intermediadora.

9.2.4. Na hipótese de solicitação pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** de rescisão deste instrumento, por motivos devidamente justificados, e desde que ocorra até a transferência da posse, a **PROMITENTE VENDEDORA** a seu exclusivo critério poderá aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

9.2.5. Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em decorrência da venda da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) e da restituição de qualquer quantia ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, tais valores serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula.

9.3. Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ou que lhe teve disponibilizada a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), este(s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver *incontinenti* a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) à **PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas das seguintes:

- a) Valor correspondente à fruição da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês, calculado *pro rata die* de fruição do da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente;
- b) despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** para a recuperação da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), bem como aquelas realizadas para retorná-la(s) às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.
- c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3.1. Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o item 9.3 supra poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

9.4. Os valores a serem devolvidos ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, após as deduções previstas nos itens 9.2 e 9.3 supra, serão a ele(s) alcançados pela **PROMITENTE VENDEDORA** em parcela única:

a) considerando incorporação estar sujeita ao patrimônio de afetação, em até 30 (trinta) dias contados da expedição do habite-se do Empreendimento;

b) a devolução será antecipada e ocorrerá em até 30 (trinta) dias contados da data da comercialização, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato para outro adquirente, caso isto ocorra.

9.4.1. Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** perderá(ão) em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier(em) a introduzir na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

9.5. O recebimento de qualquer importância devida pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

9.6. Recorrendo a **PROMITENTE VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará(ão) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FINANCIAMENTO

Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

10.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderá(ão) optar, sob sua(s) responsabilidade(s) e por sua(s) conta(s) e risco(s), por liquidar o saldo devedor existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva dele(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como todas as despesas decorrentes, tais

como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

10.1.1. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **PROMITENTE VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

10.1.2. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

10.1.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier(em) a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

10.1.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no Quadro Resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

10.1.5. Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado no Quadro Resumo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se obriga(m) a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

10.2. Se, por qualquer motivo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(s), **PROMITENTE(S)**

COMPRADOR(A,ES,AS), na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.

10.2.1. Se eventualmente o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier(em) a solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** permitir que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** efetue(m) tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **PROMITENTE VENDEDORA**. Nessa hipótese, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) obrigado(s), e desde já concorda(m), em atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no Quadro Resumo, para todos os efeitos.

10.2.2. A não obtenção do financiamento pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

10.3. Como a **PROMITENTE VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as Partes convencionam que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, conforme fixada no Quadro Resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

10.3.1. Se a importância financiada for menor que o valor reajustado da(s) parcela(s) a ser(em) quitada(s) com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** pagará(ão) à **PROMITENTE VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento da(s) citada(s) parcela(s).

10.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **PROMITENTE VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

10.4.1. A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ofereça(m) a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto na Cláusula a seguir.

10.5. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência que as obras do Empreendimento poderão ser financiadas por Instituição Financeira de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** e que, nesta hipótese, caso tenha interesse em contratar financiamento através de outro agente financeiro, deverá submeter-se às regras para o desligamento de sua(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), conforme for o caso, arcando com os custos daí advindos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário que não promova a quitação do preço.

11.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar competente escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido na cláusula anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, ou, ainda, se houver parcelas vincendas do preço.

11.1.2. As partes desde já reconhecem que a escritura pública de confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula terceira, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

11.2. Os fiadores referidos nesta cláusula, no “caput” do item 11.1. supra, que assinarão a escritura pública de confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos

cônjuges, se forem casados, situação na qual os cônjuges assinarão juntamente os títulos de crédito e eventuais documentos.

11.2.1 Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

11.2.2. Os fiadores deverão possuir, pelo menos, 2 (dois) imóveis situados nesta capital, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

11.2.3. A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e consequente retenção da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), mantendo-se, como consequência, a obrigação de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** entregar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

11.2.4. Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto nesta cláusula, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no item antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

11.2.5. Competirá unicamente à **PROMITENTE VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

12.1. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que, cumulativamente, tenha se verificado o disposto no item 4.1., esteja registrada a individualização das unidades, esteja quitado o preço da compra e venda e esteja(m) os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** adimplente(s)

com suas obrigações decorrentes deste Contrato e do negócio através dele celebrado. Fica certo que após a obtenção do Habite-se, a **INCORPORADORA** providenciará, em até 180 (cento e oitenta) dias da expedição do mesmo, o registro da individualização, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias.

12.1.1. Após a quitação do preço e, observado o disposto no item 12.1., a escritura pública de compra e venda será assinada pelas **PARTES**, sendo lavrada em Tabelionato a ser indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for solicitada por qualquer das **PARTES** a respectiva outorga à outra.

12.2. Não obstante o disposto no item 12.1., a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, principalmente e, concomitantemente quando da imissão da posse de que trata a Cláusula Sexta, havendo ou não saldo devedor, optarem por outorgar antecipadamente a escritura pública de compra e venda ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, notificando-os para tanto com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

12.2.1. Na hipótese prevista no item 12.1., caso ainda existam parcelas vincendas do preço, no mesmo ato em que for outorgada ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a escritura pública de compra e venda, este(a,s), em garantia do pagamento das referidas parcelas vincendas do preço e do cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes do presente negócio, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou darão em primeira e especial hipoteca ou alienarão em caráter fiduciário, a ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem ela indicar, a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda.

12.2.2. Havendo parcelas do preço ainda vincendas quando da outorga da escritura pública de compra e venda, é(são) sabedor(es) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assumindo esta obrigação, que terão que contratar seguros contra riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, pagando os respectivos prêmios, cuja apólice terá a **PROMITENTE VENDEDORA** como beneficiária.

12.3. As despesas relativas à outorga da escritura pública de compra e venda e transferência da propriedade da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda, inclusive aquelas tendentes à constituição de hipoteca ou alienação fiduciária, se for o caso, serão de responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que não poderá(ão) se eximir de pagá-las. Dentre as despesas de que aqui se cuida estão aquelas com tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis.

12.4. A negativa do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou da **PROMITENTE VENDEDORA** em, respectivamente, receber ou outorgar a

escritura pública de compra e venda, nas situações previstas neste instrumento, sujeitará a **PARTE** inadimplente ao pagamento, em favor da outra, de multa penal compensatória no valor desde logo aceito e acordado de 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato de compra e venda, sem prejuízo da imediata adoção das medidas judiciais cabíveis à obtenção da referida escrituração.

12.5. Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a, em até 45 (quarenta e cinco) dias obter o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem assim como a sua averbação perante o cadastro fiscal da Secretaria Municipal da Fazenda.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

13.1. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor a que seja obtido financiamento junto a banco de livre escolha da **INCORPORADORA** para custeio parcial ou total das obras do Empreendimento, e, assim, seja constituída garantia legal para o financiamento destinado à construção do Empreendimento em favor da instituição financeira, sobre o terreno e as acessões e, assim, também sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das partes ideais das unidades autônomas do Empreendimento e também deste contrato, podendo, inclusive envolver operação de cessão de crédito e securitização de recebíveis imobiliários para fins de obter recursos à implantação do Empreendimento.

13.2. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** também tem(êm) ciência de que, quando constituída a garantia atrelada à operação de financiamento das obras, conforme acima mencionado, a liberação do gravame que recairá sobre as parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida das respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

13.3. Do Penhor dos créditos: O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) ciente(s) de que a **INCORPORADORA** e pela **PROMITENTE VENDEDORA** pode dar ao financiador, em garantia, o penhor, dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste Instrumento, nos termos do artigo 1.453 do Código Civil, as quais serão cobradas por meio a ser definido, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento.

13.3.1. Também integrará o montante empenhado a favor do banco financiador, a parcela anual correspondente a correção monetária do período, cujo valor será

apresentado pela **INCORPORADORA** e a **PROMITENTE VENDEDORA** ao financiador para cobrança, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento.

13.3.2. Inobstante a data prevista para a entrega do Empreendimento e/ou do habite-se, caberá exclusivamente à **INCORPORADORA** comunicar à instituição financeira eleita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, a data inicial da alteração do indexador dos títulos empenhados, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em tempo hábil para o pagamento. Na hipótese de não ser possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

13.3.3. As partes ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento do gravame que recairá sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) à época da concessão do financiamento (repass) ou da individualização do saldo devedor, a **INCORPORADORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento do gravame e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

13.3.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) ciente(s) de que qualquer amortização extraordinária, parcial ou total do saldo devedor da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), deverá ser feita, obrigatoriamente, ao financiador da obra.

13.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente.

13.5. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) de que a concessão do financiamento pelo banco financiador, destinado à aquisição de parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s), dependerá da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do imóvel nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pela instituição financeira, no momento da solicitação do financiamento.

13.6. Em face das garantias que serão constituídas a favor do banco financiador, as quais serão avençadas no Contrato de financiamento à construção, a **INCORPORADORA** não se opõe que a instituição financeira entre em contato

com os **PROMITENTES COMPRADORES** da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, com intuito de agilizar a concessão de crédito (repass), momento em que o banco financiador poderá informar o valor do VMD – Valor Mínimo de Desligamento, da(s) garantia(s), atribuídos à(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s), o qual corresponde ao valor da dívida hipotecária que recai sobre a mesma, podendo ainda a instituição financeira repassar as informações recebidas da **PROMITENTE VENDEDORA** sobre o saldo devedor pendente de pagamento pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

13.7. O financiamento imobiliário contratado para o custeio das obras será de inteira e exclusiva responsabilidade da **INCORPORADORA** que informará ao (à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a instituição financeira eleita, informando, também, quais as garantias constituídas para o financiamento destinado à construção do Empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO

14.1. O Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **INCORPORADORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**. Para tanto, a **PROMITENTE VENDEDORA** e a **INCORPORADORA** declaram e o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** cópia de referidos contratos firmados entre a **INCORPORADORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (a “**OPERADORA HOTELEIRA**” ou “**ADMINISTRADORA HOTELEIRA**”), e todos os documentos que lhe são anexos.

14.2. Para os fins de administração do Empreendimento pela **OPERADORA HOTELEIRA**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **INCORPORADORA** e que são de total conhecimento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o(s) qual(is), neste ato, se obriga(m) a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Empreendimento, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Empreendimento, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação – a SCP - que será formada no Empreendimento), a contratação de seguros para atender aos padrões da Marca Park Plaza escolhida pela **OPERADORA HOTELEIRA** para utilização no Empreendimento, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Empreendimento, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.

14.3. A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda será entregue pela **PROMITENTE VENDEDORA** mobiliada e equipada de acordo com o FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments) indicado pela **OPERADORA HOTELEIRA**, e a **PROMITENTE VENDEDORA** quem alcançará à **OPERADORA HOTELEIRA**, diretamente ou por meio da **INCORPORADORA** a verba pré-operacional, e o capital de giro inicial, conforme Acordo Comercial celebrado entre elas em 01 de julho de 2019, sendo que os demais aportes que se façam necessários durante a operação do Hotel deverão ser integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes da Sociedade em Conta de Participação – SCP constituída para exploração do Hotel, na proporção que lhes couber.

14.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, tem(êm) conhecimento e desde já concorda(m) que a **OPERADORA HOTELEIRA** será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e visitantes do Hotel, podendo a mesma, para fins operacionais, alterar a designação atribuída às unidades autônomas hoteleiras.

14.5. Afora os demais deveres previstos na Convenção Condominial ou na legislação aplicável, destaca-se os seguintes deveres e obrigações a serem cumpridos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, na condição de Condôminos do Empreendimento:

(a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora;

(b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) e áreas de uso comum do Empreendimento, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Empreendimento, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(e) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à(s) sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual

expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos.

14.6. As unidades autônomas do **Empreendimento**, serão alienadas de forma fracionada, em parte(s) ideal(ais), de forma que haverá mais de um proprietário por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (os “co-proprietários”), os quais estarão, portanto, em condomínio civil (pro indiviso) (o “Condomínio Voluntário”).

14.6.1. Os condôminos proprietários da(s) Parte(s) Ideal(ais) de uma mesma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira terão seus votos computados de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

14.6.2. Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

14.6.2.1. Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Condomínio poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário.

14.7. A Administradora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Empreendimento para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Condomínio, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, quando possível a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

14.8. A Administradora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do Condomínio, na forma prevista na Convenção de Condomínio, bem como poderá a Operadora Hoteleira convocar os co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada Unidade Autônoma (“Assembleias do Condomínio Voluntário”), sempre que julgar necessário.

14.8.1. Compete à Assembleia do Condomínio Voluntário deliberar acerca dos assuntos de interesse da Unidade Autônoma e seus co-proprietários, tais como, mas não se limitando, a: (i) modificação de mobília e da decoração; (ii) medidas de manutenção e conservação da unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

14.8.2. É lícito ao co-proprietário se fazer representar nas Assembleias do Condomínio Voluntário por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, podendo ser outro co-proprietário, ou não.

14.8.3. Os co-proprietários poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita, que só será admitida se recebida antes do início de cada deliberação. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Operadora Hoteleira por carta, e-mail ou mensagem que permita a confirmação do recebimento.

14.8.4. Das decisões tomadas na Assembleia do Condomínio Voluntário será lavrada uma Ata, devendo conter: (i) resumo dos fatos ocorridos; (ii) o número de co-proprietários presentes e representados; (iii) o número de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos co-proprietários que estiveram presentes na Assembleia do Condomínio Voluntário.

14.8.5. As deliberações das Assembleias do Condomínio Voluntário obrigam todos os co-proprietários, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Operadora Hoteleira executá-las e fazê-las cumprir.

14.8.6. A Operadora Hoteleira deverá comparecer em todas as Assembleias, a fim de esclarecer dúvidas e responder a questionamentos dos co-proprietários, além de prestar contas de suas atividades relativamente à gestão da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

14.8.7. As regras previstas para as Assembleias do Condomínio aplicar-se-ão, no que couber, às Assembleias do Condomínio Voluntário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A **INCORPORADORA** declara que, na forma do Art. 34 da Lei 4.591/64, a incorporação do Empreendimento está submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do Empreendimento caso não comercialize, no mínimo, **50%** (cinquenta por cento) das unidades do Empreendimento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou de sua revalidação, se for o caso.

15.1.1 No caso de denúncia da incorporação os valores até então pagos pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** lhe(s) serão devolvidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** na forma do Art. 36 da Lei 4.591/64, nada mais sendo devido de parte a parte, seja a que título for.

15.2. Declara, ainda, a **INCORPORADORA** que a incorporação do Empreendimento será submetida ao regime da afetação, na forma dos Arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

15.3. Até que a **INCORPORADORA** comercialize a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado à mesma, independentemente

de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por ela credenciados ou indicados, a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

15.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** estão cientes e concordam que à incorporadora do Empreendimento fica assegurado o direito de manter o seu logotipo ou outros sinais indicativos de seu nome e atividades empresariais, , sujeitando-se aos trâmites legais, despesas de implantação, energia elétrica, manutenção periódica e o desenvolvimento das apólices de seguros correspondente. Fica certo que o exercício deste direito não implicará em qualquer obrigação, remuneração ou contrapartida da incorporadora perante o Condomínio, e seus condôminos.

15.5. Havendo mais de um **PROMITENTE COMPRADOR** são, todos eles, solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhe(s) decorrem frente à **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive, mas não somente, pela obrigação de pagamento do preço. Deste modo, pode a **PROMITENTE VENDEDORA** exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento integral das obrigações de quem melhor lhe aprouver, de mais de um ou de todos em conjunto.

15.5.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ademais, neste ato, mútua e reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se procuradores uns dos outros, entre si, para o fim de receber intimações, citações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, comunicados ou documentos relativos ao presente contrato e ao negócio através dele celebrado, de sorte a que for recebido por um, considerar-se-á automaticamente recebido por todos.

15.6. Qualquer tolerância de qualquer uma das **PARTES** em relação a eventual descumprimento de disposições, direitos e obrigações deste contrato não implicará em renúncia aos mesmos, nem caracterizará novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aquele fato tomado a conta de simples liberalidade.

15.7. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas no presente instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das **PARTES**, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, com Aviso de Recebimento Mãos Próprias (AR/MP), sempre, ao endereço indicado no Quadro Resumo.

15.7.1. Em face do disposto no item 15.7., o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA** a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

15.7.2. Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação e projeto já aprovado do Empreendimento em questão, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, submeter o citado Empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município quaisquer alterações do projeto de construção do Empreendimento, sem diminuição ou alteração da área privativa correspondente à unidade de que é(são) titular(es) de direito o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fora dos limites deste contrato, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para indicar a Administradora do Condomínio para a sua regular instituição, bem como representá-lo(a,s) nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos (CEEE, DMAE e outras), inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

15.8. A Minuta da Convenção Condominial, um dos documentos que integraram o registro da Incorporação Imobiliária em questão, faz parte integrante deste contrato e, nela, constam as regras atinentes a administração, gestão, uso e exercício do direito de voto, em consonância às características peculiares deste Empreendimento, as quais são vinculativas as partes.

15.9. Salvo naquilo que for contratado expressamente, as disposições deste instrumento permanecerão válidas entre as partes, ainda que após a assinatura da escritura de compra e venda ou de documento que tenha tal validade.

15.10. O presente contrato é celebrado pelas **PARTES** em caráter irrevogável, irretratável, obrigatório a elas, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

15.10.1 O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) ainda ter ciência de que a eficácia deste instrumento estará sujeita à aprovação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 7 (sete) dias, contados desta data, do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** junto aos

órgãos de proteção ao crédito, bem como a análise, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, da capacidade de pagamento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, uma vez que o presente negócio constitui-se em compra e venda, com pagamento do preço a prazo, de forma parcelada, podendo, ainda, estar sujeito à contratação de financiamento para pagamento de parte do preço ajustado nas forma deste contrato.

15.10.2. Em caso de não aprovação do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o cheque emitido para pagamento da “Parcela Ato” ou Parcela Entrada” será devolvido ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado no Quadro Resumo.

15.10.3. A eventual aprovação da **PROMITENTE VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** de manter seu cadastro sem nenhuma restrição nos órgãos de proteção ao crédito, sendo certo que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** até que sejam regularizadas todas as obrigações dele(s) exigíveis.

15.11. A contratação de intermediação imobiliária por conta do presente negócio será de exclusiva e integral responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** razão pela qual caberá unicamente ao(s) mesmo(s) a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço mencionado no Campo 5 do Quadro Resumo.

15.12. A área privativa do(s) imóvel(is), bem como as demais áreas e fração, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao empreendimento. A NBR 12721/2006 determina e impõe que no cálculo da área real privativa seja considerado: (i) a área correspondente à laje técnica (área para instalação condensadora do ar condicionado), se houver; (ii) a área correspondente à espessura total da parede que faz divisa entre a unidade autônoma adquirida com a área comum do condomínio (corredor); (iii) a área correspondente a 50% da espessura das paredes com as unidades autônomas vizinhas; (iv) bem como a área correspondente aos shafts (instalação de tubulações de ar condicionado, rede hidráulica).

15.13. As **PARTES** elegem, com renúncia a qualquer outro, o foro Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente contrato ou do negócio através dele ajustado.

E, por estarem justos e acertados, as **PARTES**, então, assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Porto Alegre, de de 20 .

**PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA E INCORPORADORA**

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____



ACORDO COMERCIAL

QUADRO RESUMO

- i) **CONTRATANTE:** Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.;
- ii) **ADMINISTRADORA:** Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.;
- iii) **OBJETO:** Prestação dos Serviços de Assessoria e dos Serviços de Suporte na Implantação de Empreendimento Condo-Hoteleiro e sua Respectiva Administração;
- iv) **PRAZO:** Da presente data até a data de abertura do empreendimento, conforme Cláusula Oitava;
- v) **MARCA A SER LICENCIADA:** Radisson Red;
- vi) **ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:** Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, bairro Moinhos, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul;
- vii) **NÚMERO DE APARTAMENTOS:** 144 (cento e quarenta e quatro) apartamentos
- viii) **NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:** Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento
- ix) **DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:** 60 (sessenta) meses contados da emissão do Registro de Incorporação ou da Licença de Incorporação, o que ocorrer por último.

x) **PREÇO:**

Serviço Produto	Descrição	Valor	Forma de Pagamento
Taxa Inicial/Adesão à Marca	Aquisição do direito de uso não exclusivo da Marca Radisson Red	R\$ 2.000/UA mais impostos e taxas aplicáveis	30% no ato de assinatura do presente instrumento, 50% no início da construção e 20% na Data de Abertura do Empreendimento
Serviço de Assessoria	Fornecimento das matrizes para a implantação dos padrões da Marca	Não aplicável	-
Serviço de Suporte na Implantação	Suporte na implantação dos padrões da Marca	R\$ 1.150,00/UA = R\$ 165.600	12 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 13.800, a primeira vencendo-se 30 dias após a assinatura do presente instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante apresentação dos comprovantes pela Administradora	Até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa



ACORDO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de Acordo Comercial (o “**Acordo Comercial**” ou o “**Contrato**”), as Partes (ou isoladamente a “**Parte**”) abaixo nomeadas, de um lado,

(a) **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Contratante**”; e, de outro lado,

(b) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Administradora**”; e ainda,

Considerando que:

- (i) A **Contratante** celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis (a “**Escritura de Permuta**”) com as proprietárias do terreno (declaração anexa) tendo como objeto a compra e venda com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo que tais imóveis foram unificados, em dita escritura, gerando o terreno localizado no endereço constante do **Quadro Resumo** acima, do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sobre o qual, a **Contratante** promoverá a construção de um empreendimento imobiliário consistente em Condo-Hotel), no qual haverá uma edificação com unidades do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira (o “**Empreendimento**”);
- (ii) A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (iii) A **Contratante** deseja que o **Condo-Hotel** faça parte do grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Administradora**, combinado com as marcas registradas da **Licenciadora** e/ou da **Administradora**, o qual será denominado “**Rede**” para os fins deste **Contrato**;
- (iv) A **Contratante** deseja que a **Administradora**: (1) a auxilie, com relação a questões de caráter estritamente operacional hoteleira, na formação do **Condo-Hotel**, para que ele atenda aos padrões da **Rede** à qual pertence a **Administradora**; e (2) se proponha a fazer tanto a administração do **Condo-Hotel** quanto à exploração hoteleira de suas facilidades e assim explorando tanto suas áreas comuns quanto as unidades condo-hoteleiras;
- (v) A **Contratante** deverá projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Empreendimento**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, em consonância com o **Anexo III**, e à vista dos padrões da marca retro mencionada, cujos manuais de padrões são (ou foram) entregues à **Contratante** e integram, para todos os efeitos, o presente instrumento como **Anexo II**;



CS

SM

- (vi) Para fins de viabilização da exploração conjunta das unidades hoteleiras, em sistema de **Pool**, e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Empreendimento**, deverá ser constituída uma sociedade em conta de participação, doravante denominada simplesmente "**SCP**", e que deverá ter como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócios participantes os Condôminos integrantes do **Pool**;
- (vii) Para os fins do presente, entende-se por **Pool** o sistema unificado de proprietários e adquirentes das unidades condo-hoteleiras do **Empreendimento** com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da **Administradora**, ficando desde já acordado entre as partes que existirá um único **Pool** no **Condo-Hotel** e que este deverá ser obrigatoriamente gerido pela **Administradora** e regido nos termos da **SCP**;
- (viii) A **Contratante**, em razão da incorporação e da estrutura de condomínio edilício conferida ao **Empreendimento**, poderá comercializar perante terceiros (os "**Condôminos**") as respectivas unidades condo-hoteleiras, em partes ideais de unidades, sendo que os Condôminos deverão aderir aos contratos anexos ao presente instrumento por meio de Termo de Adesão específico.

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar este **Acordo Comercial**, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

CLÁUSULA 1ª - DAS DEFINIÇÕES

1.1. - Para os fins do presente **Acordo Comercial**, todos os termos grafados com iniciais em letras maiúsculas e em negrito, terão o significado a eles atribuídas no **Anexo I** do presente instrumento.

CLÁUSULA 2ª - DO OBJETO

2.1. - O objeto do presente **Acordo Comercial** é o estabelecimento de normas e condições indispensáveis para que a **Contratante** construa o **Empreendimento** de acordo com os padrões internacionais da **Administradora**, e em consonância com as especificações técnicas da marca a seguir definida, doravante denominada simplesmente "**Marca**", permitindo que a **Administradora** aceite a incumbência de sua administração, assim como a prestação dos serviços de assessoria pré-operacional hoteleira e dos serviços de suporte na implantação, operação e integração à Rede a qual pertence a **Marca**, e de acordo com o determinado nos **Anexos II e IV**.

2.2. - Caberá à **Administradora** fixar os conceitos gerais e específicos da operação do **Condo-Hotel** no que seja necessário à consecução das atividades que nele serão desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus usuários.

2.3. - Por meio deste **Acordo** as **Partes** estabelecem também os termos e condições para a celebração dos instrumentos anexos ao presente, ficando desde já a **Contratante** obrigada a formalizar tais contratos.

CLÁUSULA 3ª - DOS SERVIÇOS DE ASSESSORIA PRÉ-OPERACIONAL

3.1. - Os serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, cuja remuneração da **Administradora** consta no **Quadro Resumo** acima, assim como na cláusula 7ª infra, serão prestados pelo período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento e o último dia imediatamente anterior à Data de Abertura do **Condo-Hotel** ao público em geral, os quais serão desenvolvidos em 04 (quatro) fases distintas, conforme descritas em ordem cronológica, a saber:



554

A. - Fase Preliminar - a **Administradora** orientará a **Contratante** na conceituação dos desenhos esquemáticos do **Empreendimento**, sobre: (i) todos os conceitos, padrões, procedimentos e rotinas operacionais e de manutenção adotados pela **Administradora**; (ii) as áreas de alimentos e bebidas e de convenções; (iii) a decoração interior; (iv) os padrões das políticas de comunicação visual;

B. - Fase de Conceituação - a **Administradora**, à vista dos projetos preliminares ou esquemáticos que a **Contratante** lhe entregará, e tendo sempre em vista as atividades operacionais no **Empreendimento**, realizará os seguintes serviços, cujo objetivo será sempre o de análise da conceituação no que se refere exclusivamente à operação de natureza hoteleira, providenciando a revisão e aprovação: (i) das especificações preliminares e dos desenhos esquemáticos dos projetos; (ii) da distribuição, divisão e tamanho das unidades condo-hoteleiras, das áreas comuns, de serviço e administrativas (projeto de decoração de interiores e *layout*); e, (iii) dos orçamentos apresentados pela **Contratante** para os projetos especificamente relacionados às atividades hoteleiras no **Empreendimento**;

C. - Fase de Desenvolvimento - antes da construção do **Empreendimento**, incumbe também à **Administradora**, realizar também os seguintes serviços, sempre de natureza estritamente operacional hoteleira: (i) análise, revisão e aprovação de todos os projetos executivos do **Empreendimento**, exclusivamente quanto às questões hoteleiras relacionadas: (a) aos projetos de decoração, sugerindo a distribuição (*layout*) da mobília e dos equipamentos das áreas comuns e das unidades autônomas; (b) às políticas de comunicação visual; (c) aos projetos de elétrica, hidráulica e mecânica, definindo a localização dos pontos de luz, das tomadas elétricas, de telefone e para os cabos lógicos; (d) aos aspectos operacionais dos projetos de instalação de ar condicionado; (e) aos projetos de paisagismo; (f) aos desenhos arquitetônicos; (g) aos projetos da lavanderia, incluindo os equipamentos que deverão ali ser utilizados; (h) aos projetos das cozinhas e demais dependências da área de alimentos e bebidas, incluindo, também, neste caso, os equipamentos que deverão ali ser utilizados; (ii) sugestão, à vista das exigências operacionais, da localização dos equipamentos de informática, de telecomunicação e dos demais equipamentos que serão utilizados; (iii) elaboração de plano quantitativo preliminar ("*master list*") para compra de mobiliário, equipamentos e itens de decoração para a operação no **Empreendimento**, baseada em índices estimativos, com base nos projetos de decoração de interiores de unidades autônomas e de áreas comuns previamente aprovados pela **Administradora**, conforme Anexo III; e,

D - Fase de Construção - durante a construção e nas épocas oportunas incumbirá à **Administradora**, sempre no que se referir a questões estritamente de natureza operacional hoteleira: (i) rever e aprovar por escrito eventuais modificações havidas nos projetos arquitetônicos que influam na operação hoteleira, as quais deverão ser, sempre previamente submetidos à **Administradora**; (ii) vistoriar a construção, que implica em: (a) visita a obra, tantas vezes quantas julgar necessário, elaborando, caso a **Administradora** julgue conveniente, relatórios periódicos sobre essas visitas; (b) verificar se a qualidade dos materiais que a **Contratante** pretende utilizar na obra atende aos padrões mínimos exigidos pela **Marca**; (iii) elaborar, após a conclusão da obra e a limpeza final, um último termo de vistoria e a respectiva lista de pendências (*punch list*) identificando as modificações e adequações necessárias ao recebimento da obra pelo **Síndico**; (iv) após a conclusão da obra, elaborar um "Termo de Aprovação Operacional do **Empreendimento**", que documentará formalmente que a obra, quanto a seus aspectos operacionais de natureza hoteleira, está de acordo com os projetos aprovados pela **Administradora** para que seja operado de acordo com os padrões exigidos pela **Marca**, sem eximir a **Contratante** das responsabilidades e obrigações constantes da legislação pertinente e do contrato firmado com terceiros, quando houver; (v) assessorar o **Síndico** no recebimento das áreas comuns do **Empreendimento**, somente quanto aos aspectos hoteleiros, após concedido o referido "Termo de Aprovação Operacional do **Empreendimento**" à **Contratante**; (vi) fixar, no tocante à informatização e telefonia do **Empreendimento** a quantidade, localização e os tipos de equipamentos e programas (*software*) a serem usados; (vii) acompanhar e assessorar a empresa de comunicação visual na implementação das políticas de sinalização interna e externa, bem como na criação de nomes e logotipos para bar, restaurante e estacionamento do **Empreendimento**.



SSM

CLÁUSULA 4ª - DOS SERVIÇOS DE SUPORTE À IMPLANTAÇÃO

4.1. – A **Administradora** prestará os serviços de suporte à implantação, cuja remuneração consta no **Quadro Resumo** acima, durante a fase de pré-abertura do **Condo-Hotel**, que corresponde ao período de meses que antecedem à referida Data de Abertura, conforme oportunamente estabelecido pela **Contratante** e pela **Administradora**, de acordo com as características próprias do **Empreendimento** e com o ritmo das obras civis e os trabalhos de montagem, equipagem e decoração deste, da seguinte forma:

A. - Elaboração dos orçamentos pré-operacionais contendo as verbas de pré-abertura, que incluem todas as despesas necessárias para a realização das atividades no **Empreendimento** durante a vigência deste **Acordo Comercial**, orçamento este que seguirá o exemplo ora anexo (**Anexo V**). O orçamento definitivo com as verbas pré-operacionais acima mencionadas será apresentado pela **Administradora** à **Contratante**, por volta de 18 (dezoito) meses antes da data de início do período operacional, conforme ajustado entre as Partes, para que seja submetido à aprovação, que deverá ocorrer até o 15º (décimo quinto) dia imediatamente subsequente àquela apresentação.

A.1. - Os valores dos orçamentos pré-operacionais descritos no item acima serão gerenciados e administrados diretamente pela **Administradora**, devendo seu pagamento ser feito na forma e prazos estabelecidos acordado entre as Partes.

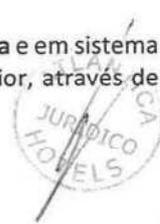
B - Preparação de um plano de marketing contendo ações de marketing a serem desenvolvidas durante o período de pré-abertura do **Condo-Hotel**, e que possam se prolongar após a sua respectiva abertura, avaliando as condições do mercado, e reapreciando o produto de modo a pôr em destaque o que o diferencia dos concorrentes, notadamente seus serviços e rotinas de operação; inclusão do **Condo-Hotel** em materiais promocionais, programas de relações públicas, assessoria de imprensa e campanhas publicitárias corporativas da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca**, despesas estas previstas nos orçamentos mencionados no item A acima;

C - Seleção do Gerente Geral e demais profissionais que trabalharão no **Condo-Hotel**, de acordo com o cronograma de contratações definido nos orçamentos de pré-abertura; desenvolvimento e implantação das políticas e dos procedimentos de recursos humanos do **Condo-Hotel**; treinamento dos empregados que trabalharão no **Condo-Hotel** e que, com exceção do Gerente Geral, a todo tempo serão contratados pela **Contratante** ou diretamente pelo **Condomínio Hotel** instituído por esta. Não obstante a contratação do Gerente Geral ser de responsabilidade da **Administradora**, todos os custos referentes aos salários e encargos deste profissional estarão incluídos nas verbas pré-operacionais acima mencionadas. A demissão e/ou contratação de profissionais para o **Condo-Hotel** somente poderá ser realizada mediante prévia autorização por escrito da **Administradora**, da mesma forma que a **Administradora** poderá, a seu exclusivo critério, determinar a demissão e/ou contratação de profissionais para o **Condo-Hotel** desde que os respectivos salários e encargos estejam dentro do correspondente orçamento.

C.1. – As Partes estabelecem desde já que a **Contratante**: (i) irá entrevistar os candidatos a Gerente Geral pré selecionados pela **Administradora**, os quais deverão ser no mínimo 3 (três) candidatos; e (ii) poderá se opor à contratação de até 2 (dois) candidatos indicados, desde que de forma devidamente justificada e fundamentada.

D - Orientação à implantação do sistema de contabilidade e finanças referente à administração do **Condo-Hotel**, o qual deverá observar os padrões e rotinas da **Administradora** (os respectivos custos de treinamento e/ou quaisquer outros necessários à implantação e manutenção do sistema no **Condo-Hotel** deverão estar incluídos nos orçamentos de pré-abertura acima mencionados);

E – Inclusão do **Condo-Hotel** no sistema de central de reservas da **Rede** a qual pertence a **Marca** e em sistema informatizado que permita a realização de reservas de apartamentos diretamente do exterior, através de



terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global Distribution System - GDS*). O custo deste serviço será então debitado como Despesa Operacional do **Condo-Hotel**, nos termos praticados pela **Administradora**. Fica, entretanto, desde já estabelecido que o custo deste serviço, previsto no orçamento constante da letra A, poderá variar em razão de aumento ou redução no custo do seu fornecimento, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os empreendimentos que operam sob a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio e escrito feito pela **Administradora**.

E.1. - Em adição ao disposto no item E, acima, a **Administradora** irá contratar a empresa **Hotel Direto Ltda.**, que realizará a intermediação de venda de hospedagens e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos, no intuito de incrementar as receitas do **Condo-Hotel**, através de sua força de vendas especializada, com metodologia diferenciada e ferramentas exclusivas, cuja remuneração já está incluída na Taxa Mensal de Comercialização descrita na Cláusula VII.1, "a", (ii), do Contrato de SCP, **Anexo G** ao Contrato de Administração (**Anexo VI** deste **Acordo**).

F. - Para a prestação dos serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel** relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar suas atividades e resultados operacionais, nos termos do **Anexo VIII**.

4.2. - Nos meses que antecedem ao período de pré-abertura, a **Contratante** convocará Assembleia Geral de Condomínio sem uso para, arcando com os respectivos custos: **(i)** declaração de instalação do "Condomínio sem uso", para fins de obtenção de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ perante a Secretaria da Receita Federal e abertura de conta corrente bancária em nome do Condomínio; **(ii)** aprovação das verbas pré-operacionais acima mencionadas; **(iii)** deliberação das demais matérias constantes da Convenção de Condomínio ou que a **Contratante** submeta à deliberação na Assembleia; e **(iv)** determinação de penalidade a ser imposta aos que não adimplirem suas obrigações de pagamento das verbas constantes dos orçamentos aprovados.

4.2.1. - A **Contratante** desde já reconhece que a instalação do "condomínio sem uso" não exime sua total responsabilidade pelas obras e seu custeio, devendo assim permanecer até a obtenção do respectivo Auto de Conclusão do **Empreendimento** ("habite-se"), e consequente instalação do "condomínio com uso".

4.2.2. - Caso não seja possível, por inviabilidade registral e/ou por impedimentos relacionados à obtenção do CNPJ, a instituição do condomínio na forma prevista no item 4.2. supra, não será considerado inadimplemento da **Contratante**, na medida em que tal questão não decorrerá de vontade, ato ou omissão sua. Neste caso, a **Contratante**, tão logo obtido o habite-se do **Empreendimento** e averbada a construção das obras nas matrículas, providenciará a Assembleia Geral de Condomínio e instalará o condomínio definitivo do **Empreendimento**.

4.3. - Fica desde já estabelecido que o **Empreendimento** somente será considerado apto à operação e utilização (período operacional) após cumpridos pela **Contratante** os seguintes requisitos: **(i)** expedição do alvará de vistoria do corpo de bombeiros; **(ii)** obtenção do respectivo auto de conclusão do **Empreendimento** ("habite-se"); **(iii)** tenha sido realizada por si ou por empresa especializada, a vistoria do **Empreendimento**, atestando que este se encontra completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca** (**Apartamentos**: estimado em R\$ 44.000,00/UA, e Áreas comuns: R\$ 23.000,00/UA, ambos valores corrigidos pelo INCC-DI, podendo sofrer variação de até 5% para mais); **(iv)** tenham sido quitados todos os valores previstos neste instrumento, e; **(v)** tenham sido quitados os valores relacionados as despesas pré-operacionais (estimado em R\$ 6.655,17/UA, podendo sofrer variação de até 5% para mais) e capital de giro (este último estimado no valor de R\$ 2.000,00 por **Apartamento**, podendo sofrer variação de até 5% para mais).

CLÁUSULA 5ª - DO USO DA MARCA

5.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** exclusivamente no **Empreendimento** objeto deste **Contrato** e autoriza a **Contratante** a utilizá-la de forma não exclusiva no lançamento do **Empreendimento** e durante todo o prazo de vigência deste **Acordo Comercial**, única e exclusivamente para a consecução do objeto do presente instrumento e nos termos aqui previstos.

5.2. - A **Contratante** não concederá sublicença da **Marca** ou cederá qualquer direito concedido neste **Acordo** sem o prévio consentimento por escrito da **Administradora**. Ainda, a **Contratante** obriga-se a cumprir com todas as suas obrigações e deveres contidos no contrato que concede a **Administradora** a licença da **Marca** para o **Empreendimento**.

5.3. - O sublicenciamento da **Marca** em favor da **Contratante** é realizado em caráter não exclusivo, de tal forma que poderá a **Administradora**, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros empreendimentos, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.

5.3.1. - Não obstante o exposto no item 5.3 acima, a **Administradora** concederá exclusividade da marca **Radisson Red** em um raio de 2 km (dois quilômetros) contados da entrada do **Condo-Hotel**, pelo prazo de vigência do presente instrumento.

5.4. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser prévia e expressamente aprovado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído. Não obstante, as **Partes** concordam que somente a **Contratante** será responsável pelos danos decorrentes de propaganda abusiva ou enganosa, de divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público, nas ações tomadas exclusivamente por esta (**Contratante**) ou que estejam sob sua responsabilidade.

5.4.1. - A **Contratante** compromete-se a não incluir a **Marca** ou o nome fantasia da **Administradora** no nome de suas empresas, SPEs (Sociedades de Propósitos Específicos) ou similares ou ainda no **Condomínio**. Assegura, ainda, que caso tal fato já tenha ocorrido, tomará todas as medidas necessárias a proceder à respectiva alteração.

5.5. - Durante a vigência deste **Acordo Comercial**, a **Marca** poderá ser substituída por outra da **Rede** à qual a **Administradora** e/ou suas sucessoras estejam vinculadas se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Condo-Hotel**. Nesta hipótese, a **Administradora** deverá buscar prévia e expressa aprovação da **Contratante**. Todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados pela **Contratante**.

5.5.1. - Para tanto, a **Administradora**, apresentará à **Contratante** suas justificativas para tal mudança e os gastos que deverão ser incorridos.

5.6. - A **Contratante** reconhece que todo o **Fundo de Comércio** associado à **Marca** é de propriedade da **Administradora** e não será revertido em benefício de terceiros, ou da **Contratante**.

5.7. - Eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua **Licenciadora** deverão ser aplicadas a este **Acordo**, implicando, assim, na realização das referidas modificações, pela **Contratante**, às suas expensas.

5.8. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que a **Contratante** será notificada para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, devendo tal **Marca** ser adequada ao **Empreendimento**, buscando sempre o melhor retorno aos investidores.



5.8.1. - Para fins deste **Acordo**, a **Marca** será considerada indisponível quando: (i) do término da respectiva licença de uso; (ii) houver mudança da **Marca** pela respectiva **Licenciadora**, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; (iii) a **Licenciadora** deixar de usar a **Marca**; (iv) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da **Licenciadora** que prejudique a execução deste **Acordo**; ou, (v) o **Empreendimento** mudar de categoria e não mais atender aos padrões da **Marca**.

5.8.1.1. - Para os fins do disposto no item (i) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da **Licenciadora**, pelo prazo de vigência deste **Contrato**, e sua renovação, para utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** pelo prazo estabelecido neste instrumento, incluindo-se o prazo mencionado na cláusula 11.1 do Contrato de Administração.

5.9. - Na hipótese de término do prazo ou rescisão deste **Acordo** por qualquer razão, e do Contrato de Administração, a **Contratante** suspenderá imediatamente o uso da **Marca** e tomará todas as medidas razoavelmente solicitadas pela **Administradora** para desassociar o **Condo-Hotel** da **Marca**, salvo se formalizar em sentido contrário diretamente com a proprietária da **Marca**.

CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. - Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste **Acordo**, a **Contratante** obriga-se a:

a) Projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Empreendimento**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, e em estrita consonância com os **Anexos II e IV**, deste **Acordo Comercial**;

b) Observar e cumprir as orientações e solicitações de adequação feitas pela **Administradora**, em decorrência da prestação dos serviços de assessoria objeto do presente ao **Acordo Comercial**;

c) Instalar e manter em bom estado de conservação durante toda a fase de serviços técnicos e pré-operacional, placa divulgando a construção do **Empreendimento** objeto do **Acordo Comercial**, conforme as especificações fornecidas pelo departamento de marketing da **Administradora**, as quais deverão obedecer a legislação em vigor;

d) Entregar à **Administradora** até a data de abertura do **Condo-Hotel**: (i) todos os projetos arquitetônicos e executivos do **Empreendimento**, que demonstrem como ele se acha construído (*as built*), plotados e em arquivo eletrônico (extensão.dwg, auto CAD); (ii) após a conclusão das obras e independente dos documentos que deverão ser apresentados conforme Cláusula 14.10 abaixo: (a) cópia autenticada da Certidão Negativa de Débito referente à mão de obra empregada na construção do **Empreendimento**, expedida pelo INSS, do Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do Auto de Conclusão das Obras (habite-se), bem assim o alvará de elevadores; (b) cópia autenticada da matrícula do **Empreendimento** contendo a averbação da construção e registro do instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com o Regimento Interno; (c) cópia de todos os projetos e desenhos do **Empreendimento**; (d) certidão negativa de débitos municipais da **Contratante** (ISS) e do **Empreendimento** (IPTU); (e) certidão negativa de débitos emitida pelo Serviço de Patrimônio da União - SPU, quando se tratar de imóvel aforado; (termo de garantia de bens e equipamentos adquiridos pela **Contratante** para o **Empreendimento**); (f) relação de fornecedores, de materiais, de bens e equipamentos adquiridos para o **Empreendimento** com o telefone e endereço de contato; (g) relação atualizada dos adquirentes das unidades autônomas do **Empreendimento**;

e) Com o acompanhamento e coordenação da **Administradora**, construir uma unidade autônoma-modelo, em escala natural e completamente mobiliada, até 180 (cento e oitenta) dias após o término da "super-estrutura", em que todos os responsáveis por cada um dos projetos deverão participar para testar as



soluções propostas e eventualmente corrigi-las ou aperfeiçoá-las, sendo que a aprovação final deverá ser feita em conjunto pelas Partes;

f) Informar à **Administradora**, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, o prazo previsto para o término da construção do **Empreendimento**, de sorte a permitir que seja possível, após a sua conclusão, a limpeza do **Empreendimento** e o início da instalação dos móveis e equipamentos nas áreas comuns e em suas unidades condo-hoteleiras. No caso de atraso do referido prazo, a Contratante se compromete a arcar com todos os gastos de natureza operacional dele decorrentes;

g) Realizar, na presença de um representante da **Administradora**, os seguintes testes de equipamentos e sistemas do **Empreendimento**, entre outros que poderão ser solicitados pela **Administradora**: (i) operação dos elevadores; (ii) sistemas de aquecimento e de descontaminação de água; (iii) balanceamento e controle de ar condicionado; (iv) sistema de distribuição de água quente e fria; (v) sistema de esgoto e águas servidas; (vi) sistema de *sprinkler* e detecção de fumaça, restritos às áreas públicas específicas como de alta circulação; (vii) todos os sistemas de telefonia, alarme e comunicações (para incêndio e segurança); (viii) todos os sistemas de som; (ix) sistemas de suprimento da energia de emergência (gerador, luzes de emergência); (x) desempenho acústico; (xi) equipamento de cozinha e lavanderia; (xii) energia elétrica, saneamento básico e gás; (xiii) informática e telecomunicações; (xiv) cabeamento elétrico e de TV a cabo;

h) Corrigir prontamente as pendências listadas pela **Administradora** na lista de pendências (*punch list*), as quais deverão estar sanadas até a **Data de Abertura**;

i) Após a expedição do auto de conclusão do **Empreendimento**, a **Contratante** deverá preparar e realizar a Assembleia de Instalação do Condomínio de Uso, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da Data de Abertura do **Condo-Hotel**;

j) Fazer com que a convenção de condomínio do **Empreendimento** atenda às necessidades administrativo-operacionais da **Administradora**, incorporando em seu regimento os termos e as disposições previstos no **Anexo XI** deste **Acordo**, tornando eficazes perante o **Condomínio** as disposições deste **Acordo**, de seus **Anexos**, sem que haja quaisquer contradições entre tais instrumentos e normativas, buscando seus melhores esforços para fazer com que referida convenção de condomínio seja aprovada em Assembleia.

6.2. – A Contratante obriga-se a atender aos requisitos do sistema de tecnologia a ser implantado no **Empreendimento** previstos nos **Anexos II e IX** deste **Acordo**, obrigando-se a instalar os softwares descritos nos referidos anexos, além de observar todas as especificações de licenças, estações de trabalho, velocidade de internet, entre outras neles previstos exigidos pela **Licenciadora** e pela **Administradora**.

6.2.1. - A Administradora, se achar necessário ao melhor desempenho do **Condo-Hotel**, poderá alterar as especificações previstas nos **Anexos**, desde que comunique a **Contratante** por escrito, e estipule prazo razoável para a realização das alterações, respeitando o limite de 20% (vinte por cento) de acréscimo nos valores anteriormente estipulados.

6.2.2. - Todas as despesas para a implantação e manutenção dos requisitos previstos nos **Anexos** serão de responsabilidade da **Contratante**, durante a vigência deste **Acordo**.

6.3. - A Contratante declara estar ciente de que:

a) A aprovação dos materiais e projetos pela **Administradora** não implica na revisão de cálculos estruturais, de cargas físicas ou elétricas, ou de qualquer outro aspecto técnico da construção, porquanto tal aprovação limita-se a verificar a conformidade do *layout* das instalações da edificação às exigências da **Rede** à qual pertence a **Marca**;



b) A **Administradora** não tem qualquer responsabilidade, quer perante a **Contratante**, quer perante terceiros, pelo projeto e construção do **Empreendimento**, tampouco pela mão-de-obra e materiais nele empregados;

c) A configuração das unidades condo-hoteleiras, bem como as especificações dos móveis, itens de decoração, pertences e utensílios neles instalados, caberão exclusivamente à **Administradora**, sendo fornecidas somente para reprodução e utilização naquelas unidades, utilizando-se dos bens previstos nos Anexos II e IV deste instrumento;

d) Sempre deverá solicitar à **Administradora** prévia e expressa autorização para (i) a contratação de terceiros para a execução de quaisquer serviços a serem prestados pelo ou para o **Condo-Hotel**, tais como exemplificativamente serviços de lavanderia, alimentos e bebidas, dentre outros; e (ii) a compra de Estoques iniciais, **FF&E** e **OS&E** do **Condo-Hotel**. Não obstante a concessão de autorização pela **Administradora**, a **Contratante** será sempre a única responsável pela perfeita execução destes serviços nos padrões exigidos pela **Administradora**, ainda que realizados por terceiros contratados, sendo certo que se está referindo ao período deste Acordo Comercial, ou seja, até a data de abertura do **Condo-Hotel**;

e) O prazo para entrega do **Empreendimento** da forma estipulada no presente **Acordo** é aquele previsto no **Quadro Resumo** acima, admitida, uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias), para mais ou para menos, a critério da **Contratante**, por qualquer que seja o motivo, devendo a **Administradora** ser avisada expressa e previamente acerca de tais datas para a preparação da abertura de forma efetiva. Caso o início da operação e utilização do **Condo-Hotel** atrase por motivos não imputáveis à **Administradora**, a **Contratante** será a única responsável pelo ressarcimento das respectivas perdas e danos causados à **Administradora** e/ou a terceiros, excetuadas as situações abaixo, nas quais a **Administradora** poderá pleitear a rescisão do presente instrumento sem ônus para si, se eventual atraso postergar a abertura por mais de 10 (dez) meses:

e.1) Afora o prazo de tolerância mencionado acima, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos ou interdições do canteiro de obras, em especial pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se, desde que eventual situação enfrentada pela **Contratante**, nesse sentido, seja comprovada à **Administradora** através de documento idôneo. A **Administradora** tem conhecimento que o setor da construção civil, notadamente na Cidade de Porto Alegre/RS, vem tendo enormes dificuldades de relacionamento e estabelecimento de critérios objetivos, com a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, quanto aos equipamentos de proteção coletiva e individual dos canteiros de obra. Deste modo, fica certo e ajustado que os embargos ou interdições do canteiro de obras, quando impostos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, serão sempre considerados, para os fins deste Contrato, casos de força maior;

e.2) Nos casos de descontinuidade das obras ante casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras;

e.3) Caso a Licença de Instalação das obras não seja obtida no prazo de 6 (seis) meses contados do Registro do Memorial de Incorporação do **Empreendimento**, a **Administradora** será cientificada acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido no **Quadro Resumo** será prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses antes referidos e que seja necessário para a obtenção da referida Licença de Instalação das obras, visto ser esta autorização necessária para o início da construção do **Empreendimento**.



f) Toda assistência, recomendação ou orientação oferecida pela **Administradora** no que diz respeito aos Serviços de Assessoria e Suporte na Implantação será destinada exclusivamente a auxiliar a **Contratante** no desenvolvimento, construção, manutenção, reparação e aperfeiçoamento do **Empreendimento**, não constituindo declaração, garantia de qualquer espécie ou responsabilização da **Administradora** de que: (i) não há erros nas plantas e especificações; (ii) não existem defeitos no plano de construção do **Empreendimento**, na instalação de sistemas prediais ou FF&E; ou (iii) nas plantas, especificações, realização da obra e das instalações todas as leis aplicáveis foram observadas, especialmente com relação à legislação trabalhista;

g) É a única responsável por qualquer dano decorrente de propaganda abusiva ou enganosa, com a divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público e, especialmente, quanto à promessa de rentabilidade, geradas e/ou divulgadas por esta ou terceiros a serviço desta, ou outros quaisquer que ocasionem demandas de indenizações. A **Contratante** se compromete ainda a incluir em todo e qualquer material de divulgação, relacionados ao **Condo-Hotel**, que a **Administradora** é mera contratada para realizar a administração do **Condo-Hotel** após sua abertura, estando isenta de qualquer problema relacionado à construção do **Empreendimento**;

h) A **Administradora** estará isenta de qualquer prejuízo ou dano causado à **Contratante** e terceiros decorrentes do atraso no início das operações do **Condo-Hotel**, cuja responsabilidade não possa ser atribuída à **Administradora**, sem embargo de poder adotar outras medidas que julgar cabíveis;

i) Caso se constate que a **Contratante** deixou de cumprir com qualquer de suas obrigações previstas neste instrumento e estas não sejam solucionadas até a Data de Abertura, **Administradora** poderá recusar-se a dar início à operação do **Condo-Hotel** até que os vícios e/ou defeitos apontados sejam integralmente sanados pela **Contratante**, sem prejuízo de poder: (i) suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do **Condo-Hotel**; e, (ii) a **Contratante** arcar com as despesas, desde que comprovadas pela **Administradora**, decorrentes com o atraso na abertura do **Condo-Hotel**;

j) Tem o dever de garantir que, durante todo o prazo contratado, a **Administradora** será a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Condo-Hotel**;

k) Deve cumprir com a legislação pertinente ao **Empreendimento**, em especial à da CVM – Comissão de Valores Mobiliários (oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo), no lançamento, comercialização e divulgação do **Condo-Hotel**, naquilo em que couber a ela realizar, enquanto perdurar a oferta pública das unidades do **Condo-Hotel**;

l) A **Administradora**, em virtude da escolha da **Marca** feita pela **Contratante**, a ser utilizada no **Empreendimento**, celebrou com a **Licenciadora** um Contrato de Franquia, e que, em função disto deverá cumpri-lo integralmente durante a vigência deste instrumento e posteriormente quando da abertura do **Condo-Hotel**, durante a vigência do Contrato de Administração, sob pena de arcar com todos e quaisquer custos, multas e indenizações a que vier ser cobrada pela **Licenciadora** da **Marca** em virtude do não cumprimento do quanto disposto em referido contrato.

6.3.1. - Caso se constate a qualquer tempo que, na execução do **Empreendimento**, a **Contratante** deixou de obedecer a quaisquer projetos aprovados pela **Administradora** ou a qualquer das orientações feitas por esta, salvo exigência técnica, a **Administradora** solicitará à **Contratante**, por documento escrito, para que corrija a falta ou o defeito. No entanto, caso não seja possível a adequação da obra, ou caso seja possível e a **Contratante** não promova as adequações necessárias, a **Administradora** promoverá os reparos por conta e ordem da **Contratante**, cobrando-lhe os valores efetivamente incorridos.



Handwritten initials and marks: "CS" and "SSM" next to a checkmark.

6.3.2. - O Empreendimento para fins de sua operação, utilização e início do seu período operacional deverá estar com suas obras civis completamente concluídas, equipado, mobiliado, decorado e garantido de utensílios, inclusive com instalações de restaurante, telefonia, comunicação visual, sistemas de software especialmente desenvolvidos para uso exclusivo de empreendimentos administrados pela **Administradora**, e outros itens de infraestrutura indispensáveis à sua eficiente operação, tudo nos padrões exigidos pela **Administradora** e pela Rede à qual pertence a **Marca**, conforme anexos.

6.3.3. - A responsabilidade pela instalação dos equipamentos, mobiliários, itens de decoração e utensílios das áreas sociais e de serviços, bem como das unidades condo-hoteleiras caberá à **Contratante**, nos termos entre eles ajustados e de acordo as disposições constantes deste **Acordo Comercial** e seus respectivos anexos. O respectivo projeto de decoração de interiores, as especificações técnicas e quantitativas das unidades autônomas e das áreas comuns deverão obrigatoriamente ser aprovadas pela **Administradora**, antes da **Fase de Desenvolvimento** mencionada na Cláusula Terceira acima.

6.3.3.1. - Os serviços de aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios de que trata o item acima, serão prestados pela **Contratante** ou por empresa por ela contratada, obrigatoriamente, homologada pela **Administradora**, respeitado o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Condo-Hotel**.

6.3.3.2. - A Contratante poderá indicar empresa de sua confiança para a realização dos serviços acima indicados, submetendo-a à homologação da **Administradora**, desde que esta empresa tenha comprovada experiência na implantação de empreendimentos similares ao **Condo-Hotel**, atenda as normas e procedimentos estipulados pela **Administradora** para a prestação de citados serviços, respeite o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Condo-Hotel**, bem como observe o orçamento relativo à aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios das unidades condo-hoteleiras e áreas comuns.

CLÁUSULA 7ª – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

7.1. - Os pagamentos devidos à **Administradora** em virtude do objeto deste **Acordo Comercial** constam do **Quadro Resumo** acima e seguem abaixo descritos:

7.1.1. – Taxa Inicial/Adesão à Marca: R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por unidade autônoma condo-hoteleira, totalizando R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais), a ser pago da seguinte forma: 30% (trinta por cento), ou seja, R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil, quatrocentos reais) no ato de assinatura do presente instrumento, 50% (cinquenta por cento), ou seja, R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) no início da construção e 20% (vinte por cento), ou seja, R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais) na Data de Abertura do **Empreendimento**. Além dos valores aqui definidos, a **Contratante** reembolsará à **Administradora** de todos os eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na referida transação, uma vez que a **Administradora** transferirá os valores descritos neste item 7.1.1 para a **Licenciadora da Marca**.

7.1.2. – Serviço de Assessoria: não aplicável.

7.1.3. – Serviço de Suporte na Implantação: R\$ 1.150,00 (um mil cento e cinquenta reais) por unidade autônoma condo-hoteleira, totalizando R\$ 165.600,00 (cento e sessenta e cinco mil e seiscentos reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais de R\$ 13.800,00 (treze mil e oitocentos



Handwritten initials "SSM" and a checkmark.

reais) cada uma, sendo que a 1ª (primeira) parcela terá seu vencimento 30 (trinta) dias após a assinatura do presente instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes.

7.2. - Todos os valores constantes do presente **Acordo Comercial** serão anualmente corrigidos, a partir desta data, com base na variação do IGP-M/FGV, à exceção dos custos de FF&E, Capital de Giro e Pré-Operacional, que serão atualizados pelo INCC-DI. Estipulam as partes que na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M/FGV como índice de correção monetária, será ele substituído pelo IGP-DI/FGV ou, na falta deste, pelo INPC/IBGE ou, ainda na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

7.3. - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV, ou do INCC-DI para os custos de FF&E, Capital de Giro e Pré-Operacional, ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido, aplicável no inadimplemento superior a 10 dias, e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

7.3.1. - Na hipótese de a inadimplência não ser sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação enviada pela **Administradora** à **Contratante**, a **Administradora** poderá rescindir este **Acordo** imediatamente e aplicar as penalidades estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA 8ª - DA VIGÊNCIA DO ACORDO

8.1. - O presente **Acordo Comercial** entra em vigor na presente data e assim permanecerá até a Data de Abertura do **Condo-Hotel** ao público em geral que, nos termos deste **Acordo Comercial**, somente será efetivada depois de cumpridas todas as exigências previstas neste instrumento e seus Anexos.

8.2. - Fica desde já estabelecido que o período operacional, ou seja, período em que o **Condo-Hotel** seguirá sob administração da **Administradora**, permanecerá em vigor pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, contados da Data de Abertura do **Condo-Hotel**, data esta comprovada mediante a emissão da 1ª (primeira) nota fiscal de prestação de serviços sob a administração e operação pela **Administradora**, conforme termos e condições do Contrato de Administração anexo a este **Acordo**.

CLÁUSULA 9ª - DAS MODALIDADES DE TÉRMINO DESTE CONTRATO

9.1. - Poderá a **Administradora** rescindir este **Acordo Comercial** e também todos os demais Anexos, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Contratante**, no caso de: (i) não serem celebrados os contratos melhor descritos na Cláusula 13 abaixo e Anexos a este instrumento, por motivos não imputáveis à **Administradora**; (ii) violação contratual por parte da **Contratante** não sanada no prazo de 60 (sessenta) dias após recebimento de notificação enviada pela **Administradora** nesse sentido, salvo em casos de impossibilidade técnica ou jurídica a serem demonstradas pela **Contratante**; (iii) deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência da **Contratante**; (iv) o **Empreendimento** não ser entregue (habite-se) pela **Contratante**, equipado, decorado e mobiliado, nos termos aqui previstos, no prazo de 60 (sessenta) meses contados da data do Registro de Incorporação ou da Licença de Incorporação, o que ocorrer por último, admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias ao término dos 60 meses, salvo casos de força maior ou caso fortuito, nos termos da legislação vigente e do presente contrato; (v) não ter havido a adesão de 100% (cem por cento) das Unidades hoteleiras ao Pool .



9.1.1. – Em qualquer das hipóteses previstas acima, a **Contratante** perderá, a título de multa não compensatória, a totalidade das parcelas já pagas à **Administradora** a título de remuneração pelos Serviços de Assessoria, Serviços de Suporte à Implantação e pela Adesão à Marca/Taxa Inicial, além da multa prevista na cláusula abaixo. Ainda, deverá pagar à **Administradora** todos os valores mais a que esta, por conta deste **Acordo Comercial**, fizer jus e que eventualmente estejam pendentes de pagamento.

9.2. – Na hipótese de violação contratual deste Acordo, a parte lesada deverá enviar à outra notificação por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a violação seja sanada dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do seu recebimento, sob pena de rescisão imediata deste **Acordo** e pagamento da multa compensatória prevista abaixo.

9.3. - A Parte que vier a solicitar a rescisão antecipada do presente instrumento, sem que a outra esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar à outra, em até 30 (tinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, a título de multa compensatória, a importância de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

9.4. - O presente **Acordo Comercial** e todos os seus Anexos serão rescindidos, sem ônus ou penalidades para as Partes, na ocorrência das seguintes hipóteses: **(i)** não aprovação do projeto do **Empreendimento** pelos órgãos públicos competentes; **(ii)** desapropriação de parte ou da integralidade do imóvel; **(iii)** exigência da Administração Pública que afete as obras do **Empreendimento**, inclusive no tocante à torre condo-hoteleira, incluindo eventuais doações de áreas; **(iv)** revogação da Licença de Instalação ou da Licença Provisória; **(v)** desistência da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Federal n. 4.591/64; **(vi)** situações alheias à vontade da **Incorporadora**, que impeçam o regular registro de incorporação do Empreendimento no Registro de Imóveis competente, desde que comprovado perante a **Administradora** através de documento idôneo. Não obstante a inexistência de ônus, os valores já percebidos pela **Administradora** até a data da rescisão de que trata esta cláusula, não serão alvo de restituição pela **Contratante**.

9.5. Não obstante a vigência imediata do presente instrumento, bem como a validade de todas as disposições ora entabuladas, a **Administradora** concede à **Contratante** a faculdade de rescisão do presente instrumento, sem ônus, desde que tal pleito seja expressamente endereçado à **Administradora** até a data limite de 30 de setembro de 2019, e desde que tal rescisão esteja pautada, como condicionante, na seguinte hipótese:

(i) comprovada não aprovação da CVM no pedido de registro de oferta pública a ser pleiteado e protocolado pela **Contratante** nos 30 (trinta) dias subsequentes à assinatura do presente instrumento, devendo a **Contratante** envidar esforços para atender as exigências cabíveis.

9.5.1. Caso ainda esteja em tramitação junto à CVM o pedido de Registro na data de 30/09/2019, o prazo estabelecido no item 9.5 passará a vencer em 15 (quinze) dias contados da manifestação da CVM sobre o deferimento do pedido de registro da Oferta.

9.5.2. Caso se constate, a qualquer tempo e mesmo após a rescisão do presente instrumento, que a **Contratante** deixou de atender ao requisito acima elencado, poderá a **Administradora** pleitear o pagamento da integralidade das multas e demais cominações previstas no presente instrumento, uma vez que a isenção ora acordada é concedida apenas para a hipótese prevista acima.

9.5.3 Havendo a rescisão do presente instrumento baseada nos termos desta cláusula 9, a **Contratante** reconhece desde já que a primeira parcela de R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais) paga à **Administradora** a título Taxa Inicial de Uso da Marca, nos termos da cláusula 7.1.1, não será revertida, perdendo a **Contratante** referido montante em favor da **Administradora/Licenciadora**.



CLÁUSULA 10ª - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS E DO DEVER DE INDENIZAR

10.1. - Este **Acordo Comercial** não cria qualquer associação ou vínculos entre as partes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **Contratante** perante seus empregados.

10.2. - Na hipótese de uma das partes e/ou seus eventuais sucessores e respectivos sócios, empregados, administradores e representantes virem a ser demandados, ainda que conjuntamente com a outra parte, a qualquer tempo, inclusive depois do término do presente **Acordo Comercial**, mas por conta deste e do período de sua vigência, por meio de qualquer reclamação trabalhista, ou qualquer outra medida judicial de natureza civil, administrativa, tributária, ambiental ou criminal, proposta por qualquer empregado, agente, representante, sócio, subcontratado e/ou terceiro contratado da outra parte, as partes obrigam-se a requerer a exclusão da outra do feito, assumindo todos os ônus deste decorrentes, indenizando e reembolsando a outra pelos respectivos custos e prejuízos incorridos, conforme previsto na cláusula abaixo, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência.

10.2.1. – As Partes definirão os advogados para a sua defesa, determinando, durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa, arcando a parte que der causa ao ajuizamento da ação com todos os custos, respeitados os valores constantes da Tabela de Honorários da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) do estado de São Paulo, vigente à época.

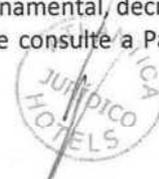
10.2.2. - Caso a exclusão da parte inocente não seja aceita, a outra parte irá reembolsá-la, no prazo de 30 (trinta) dias contadas da solicitação respectiva, todas as despesas incorridas no processo (incluindo aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo), acompanhadas dos respectivos comprovantes de desembolso.

10.3. - As Partes comprometem-se a se isentar, se defender e se indenizar, reciprocamente, pelas perdas, danos, obrigações, reclamações, processos (judiciais, administrativos ou arbitrais), autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios, honorários de peritos, custas judiciais e desembolsos) direta ou indiretamente incorridos em virtude de (i) qualquer falsidade, insuficiência, omissão erro, inadequação, ou inexatidão das declarações prestadas; (ii) qualquer violação ou inadimplemento (parcial ou total) das obrigações previstas neste acordo.

10.3.1. Todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela Parte causadora do dano, no prazo de até 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

CLÁUSULA 11ª - DA CONFIDENCIALIDADE

11.1. Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste **Acordo** e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste Acordo ("Informação Confidencial"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresso consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da Informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte



X
g
SSC

detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

11.1.1. - Para os fins deste Acordo, Partes Relacionadas correspondem a (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela Administradora, ou pelos sócios da Administradora, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau; ou (ii) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela Incorporadora, ou pelos sócios da Incorporadora, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

11.2. - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste Acordo.

11.3. - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste Acordo.

CLÁUSULA 12ª - DA CESSÃO

12.1. - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Acordo Comercial**, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte, devendo ser mantida a **Marca**, nos termos e condições contidos no presente instrumento.

12.2. - Não obstante o acima estipulado, as partes poderão ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência da outra parte, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico.

CLÁUSULA 13ª – DOS CONTRATOS ANEXOS A ESTE ACORDO

13.1. – Concomitantemente à assinatura do presente **Acordo Comercial**, são também celebrados os contratos abaixo identificados, os quais terão o início de sua vigência atrelado à efetiva operação do **Empreendimento**:

- (i) Contrato de Administração: Contrato por meio do qual a **Administradora** passará a administrar o **Empreendimento**, de acordo com os padrões internacionais da rede à qual pertence a **Marca**, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativas à operação, nos termos do **Anexo VI** deste Acordo;
- (ii) Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação: Contratos por meio dos quais empresas de telecomunicações e tecnologia especialmente indicadas pela **Administradora** prestarão ao **Condo-Hotel** serviços de tecnologia relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela Administradora, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais deste, nos termos do **Anexo VIII** deste Acordo.
- (iii) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos: Cessão em favor da **SCP**, na pessoa da **Administradora**, na qualidade de sua sócia ostensiva, de áreas do **Empreendimento**, incluindo as unidades autônomas condo-hoteleiras, a título gratuito, bem como dos móveis, equipamentos, instalações e demais artigos de decoração que os guarnecem, nos termos do **Anexo X** deste Acordo.

CLÁUSULA 14ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. – Todas as alterações do presente **Acordo Comercial** serão válidas somente quando feitas por escrito e assinadas pelas Partes.

14.2. - Todos os contratos futura e eventualmente venham a ser celebrados, com terceiros pela **Contratante**, relacionados à operação do **Condo-Hotel** (tais como, restaurante, bar, lavadeira, segurança, etc.), deverão conter aprovação prévia da **Administradora**, devendo eventual oposição ser realizada por esta de forma justificada.

14.3. – As Partes declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que não tem apresentado, requerido, processado ou concedido pedido ou plano de recuperação judicial, seja ela especial ou não, tampouco tiveram proposta, pedido, requerimento, pleito, ou decretação de sua falência, nem proposto, requerido, negociado ou homologado qualquer plano de recuperação extrajudicial, e que têm condições financeiras de levar a cabo as obrigações que cada uma assumiu neste Contrato, com vista à construção do **Empreendimento** pela **Contratante**, e a prestação de serviços pré-operacionais e operacionais pela **Administradora**.

14.4. - Declaram ainda as Partes que seus sócios, diretores, gerentes, administradores e conselheiros, de fato ou de direito, nunca foram condenados ou processados por quaisquer dos crimes que os impeçam de desempenhar as atividades empresarias, não estando, portanto, inabilitados para tanto.

14.5. - Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente Acordo seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente Acordo e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente Acordo não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

14.6. – As Partes, por si e por seus sócios, administradores, diretores, funcionários e agentes, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente **Acordo Comercial**, 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 **Administradora** e tampouco a **Contratante**, assim como quaisquer de seus respectivos sócios, diretores, 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.

14.6.1. 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 **Acordo Comercial**.

14.7. – O presente Acordo é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Acordo Comercial**.

14.8. - A **Contratante** e a **Administradora**, por seus representantes legais, declaram que têm amplos e plenos poderes para assinar este **Acordo Comercial** e seus anexos, e assim sub-rogarem-se à todos os direitos e obrigações aqui previstos.



Handwritten initials and marks, including a checkmark and the letters "GS" and "SM".

14.9. - O presente **Acordo** não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint-venture ou associação entre as Partes, sendo certo que: (i) as Partes são totalmente independentes entre si; e (ii) nenhuma disposição deste **Acordo** deverá ser interpretada no sentido de criar qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes.

14.10. - As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste **Acordo** poderão ser objeto de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

14.11. - As premissas (ou "considerandos") deste instrumento integram o presente **Acordo** para todos os fins e efeitos, sobretudo para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas partes nas cláusulas e condições ora pactuadas.

14.12. - O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Acordo** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

14.13. A **Contratante** se compromete a encaminhar a **Administradora** em até 30 (trinta) dias após a obtenção do Habite-se, os seguintes documentos:

- a) Cópia da Matrícula atualizada do imóvel sobre o qual será implantado o **Empreendimento**;
- b) Cópia do Projeto de Prefeitura;
- c) Cópia do Alvará de Aprovação/Execução da Obra;
- d) Cópia da CND (Certidão Negativa de Débitos) do **Empreendimento**, especialmente da CND do INSS referente à obra;
- e) Minuta da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno;
- f) Cópia do Memorial de Incorporação, incluindo o atestado de idoneidade financeira e todos os demais documentos exigidos no art.32 da Lei nº 4.591/64, devidamente registrado o Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA 15ª - DOS ANEXOS

15.1. - São documentos anexos e inseparáveis a este **Acordo Comercial**, os seguintes:

- a) **Anexo I** - Definições do **Acordo Comercial**
- b) **Anexo II** - Manual de Padrões da **Marca**
- c) **Anexo III** - Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios ("**Master List**")
- d) **Anexo IV** - Modelo de Matriz de Responsabilidade das Partes
- e) **Anexo V** - Modelo de Orçamento Pré-Operacional
- f) **Anexo VI** - Contrato de Administração
- g) **Anexo VII** - Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação
- h) **Anexo VIII** - Requisitos do Sistema de Tecnologia da Informação
- i) **Anexo IX** - Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos
- j) **Anexo X** - Requisitos para a Convenção de Condomínio e Contrato de Compra e Venda
- k) **Anexo XI** - Declaração Permuta Terreno

CLÁUSULA 16ª - DO FORO

16.1. - As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Handwritten marks on the right side of the page, including a checkmark, the letter "g", and the number "554".

E por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Barueri – SP, 01 de julho de 2019.

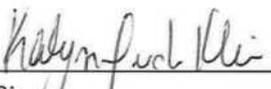

Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda
Contratante

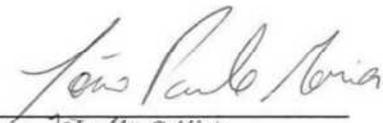
Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20


Flavia Cristina Buiadi Pereira
RG: 7.499.769
CPF: 035.511.936-65

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora

Testemunhas:

1. 
Nome: Kalyne Ducati Klin
CPF: 009.570.290-39
RG: 1083377001

2. 
Nome: JOÃO PAULO MARIA
CPF: 011.135.790.05



ANEXO I - DEFINIÇÕES DO ACORDO COMERCIAL

Nos termos do item 1.1, da Cláusula Primeira, do **Acordo Comercial**, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito ao longo de todo o **Acordo Comercial** e seus anexos, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme segue:

Adquirente: todo aquele que adquirir parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) condo-hoteleira(s) do **Empreendimento**;

Ano Fiscal: período de 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano. Considerar-se-á como 1º (primeiro) ano fiscal o período compreendido entre o Termo Inicial, assim considerada a data de emissão da 1ª (primeira) nota fiscal pela Administradora com relação as atividades hoteleiras do **Condo-Hotel** e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á como último ano fiscal o período compreendido entre o dia 1º de janeiro e o Termo Final.

Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia"): reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário;

Assembleia Geral da Sociedade: reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada antes do início das atividades da Sociedade), ordinário ou extraordinário;

Associadas: quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido por uma das Partes, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma das Partes;

Capital de Giro: é a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora** e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender às necessidades de caixa para a operação do **Empreendimento**;

Condo-Hotel: empreendimento hoteleiro e respectivas áreas e coisas comuns em que foi instalado o **Condomínio Hotel** nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins, instalações para serviços e lazer do **Condomínio Hotel**, que comportam a instalação e o funcionamento da infra-estrutura hoteleira objeto do **Contrato**, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença a ser expedida pela Prefeitura;

Condôminos: são Adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) do **Empreendimento**; quando se referir ao Condo-hotel, tratam-se dos condôminos do Subcondomínio Hotel;

Condomínio: é o ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade;

Corpo Diretivo do Empreendimento: é o corpo administrativo formado por Síndico e pelos membros do Conselho;

Conselho Fiscal: é o conselho formado nos termos da Convenção de Condomínio;



Convenção de Condomínio: documento que disciplina a utilização das áreas comuns do Empreendimento e demais disposições a ele relativas;

Data de Abertura do Condo-Hotel: data em que se iniciará a regular operação do **Condo-Hotel**, comprovada mediante a emissão da 1ª (primeira) nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Administradora**;

Empreendimento: é assim denominada o empreendimento imobiliário consistente no **Condo-Hotel** e garagem comercial, objeto da incorporação imobiliária registrada pela **Contratante**;

Empregados: são todos os colaboradores que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo as atividades necessárias à operação do empreendimento **Condo-Hotel**, sob a supervisão da administradora, registrados como empregados da Contratante ou do **Condomínio Hotel** (à exceção do gerente Geral);

Estoque: é o conjunto de suprimentos e materiais referidos ou não no U.S.O.A., necessários à adequada administração e operação do **Condo-Hotel**, tais como itens de *toilette* cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis e toalhas, envelopes e papel de carta, canetas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cardápios, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do **Condo-Hotel**;

FF&E - Furniture, Fixture and Equipments (Móveis, Utensílios e Equipamentos): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, móveis, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem as unidades autônomas e as áreas comuns, cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou sejam necessários à sua operação, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente na edificação. Todo o FF&E necessário para guarnecer, equipar e mobiliar o **Empreendimento** estará relacionado no "Master List" (**Anexo III**);

Fundo de Comércio: é o conjunto de direitos que se estabelecem em favor da **Administradora/Licenciadora** com relação às marcas licenciadas, nos quais se computam e se integram os valores agregados pela sua utilização, de posse da **Administradora/Licenciadora**.

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência e funcionamento do **Condo-Hotel** e responsável pela supervisão dos Empregados;

Licenças: são todas as permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades para o funcionamento e manutenção do **Empreendimento**;

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca**, que concedeu à **Administradora**, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da **Marca**, no **Empreendimento** objeto deste **Contrato**, em todas suas variações, combinações e derivações;

OS&E - Operational Supply & Equipments (Suprimentos Operacionais): são todos e quaisquer bens móveis que não guarnecem as unidades condo-hoteleiras e áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, mas que são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, etc.;

Plano Operacional Anual: documento preparado anualmente pela **Administradora** e apresentado à **Contratante**, do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano, com as seguintes previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do fundo de reposição de



ativos, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Empreendimento**), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures);

Pool - é o sistema associativo de exploração conjunta das unidades condo-hoteleiras, que venham a integrar o **Condomínio Hotel**, gerenciado e administrado pela **Administradora** com fim único e exclusivo de exercer a atividade condo-hoteleira no **Empreendimento**, a ser explorado por meio da **SCP**;

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Licenciadora** e/ou da **Administradora** e que atuam no mercado sob o **Sistema** inter-relacionado por elas desenvolvido, combinado com as marcas registradas da Licenciadora, e que fornecem ao público em geral, em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de meios de hospedagem nacionais e internacionais;

Síndico: representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da lei e nos termos da Convenção de Condomínio;

Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP"): é a sociedade constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada pelos Condôminos, como Sócios Participantes, e pela Administradora, como Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar o *Pool* e eventuais áreas e equipamentos comuns do Empreendimento, passíveis de exploração hoteleira;

Subsídico: é a pessoa física ou jurídica eleita nos termos da Convenção de Condomínio;

Super-Estrutura: estrutura da edificação após a conclusão das seguintes fases da construção: **(a)** escavação (retirada e movimentação de solo do terreno para se atingir a profundidade ou cota necessária para a execução da construção); **(b)** fundação (parte da obra que serve para suportar a construção); **(c)** estrutura (formada por vários elementos, tais como pilares, vigas e lajes, e tem a função de suportar as cargas de acordo com a formatação do edifício e suas divisões internas); e **(d)** alvenaria (paredes da construção que podem servir tanto como vedação ou como estrutura).

Unidade Autônoma Condo-Hoteleira (ou "UA" "apartamento"): é assim considerado cada apartamento hoteleiro do **Empreendimento**;

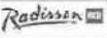
U.S.O.A. ("Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira"): consiste no "*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*" - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela "*International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.*", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("*Generally Accepted Accounting Principles - GAAP*"), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pelo "*Financial Accounting Standards Board - FASB*".



ANEXO II - MANUAL DE PADRÕES DA MARCA

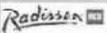
gs
504
x

A circular stamp with the text "ATLANTICA JURIDICO HOTELS" around the perimeter. A diagonal line is drawn through the center of the stamp.

Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
RELAÇÃO DE PROJETOS:		
Projetos de arquitetura e infra estrutura: Devem ser contratadas empresas especializadas para desenvolver projetos profissionais específicos de arquitetura e infra-estrutura: estrutura e fundações, elétrica, hidráulica, automação predial (supervisão de equipamentos, segurança e combate a incêndio), acústica, ar condicionado, exaustão mecânica, sistema de som e áudio-visual, infra-estrutura lógica e TV por assinatura, telefonia. Esses projetos devem ser submetidos para análise e aprovação da Atlantica. Considerar exigências da lei de acessibilidade.	X	
Projetos específicos: Devem ser contratadas empresas especializadas para desenvolver projetos profissionais específicos de decoração de interiores, cozinha industrial, luminotécnica, paisagismo e comunicação visual. Esses projetos devem ser submetidos para análise e aprovação da Atlantica.	X	
ACESSOS: ENTRADA, ESTACIONAMENTO, CALÇADAS, RAMPAS, FACHADA:		
Projeto arquitetônico: Deve tirar o máximo proveito do entorno do terreno, principalmente quanto à localização dos apartamentos e quando se tratar de empreendimentos localizados próximos de praias, montanhas, rios, etc.	X	
Entrada do empreendimento: Fluxo coerente de entrada e saída de veículos na entrada do empreendimento. Atenção com a mão da rua de acesso!	X	
Porta cochere: Espaço suficiente para acomodar dois carros simultaneamente, com uma segunda pista para que os veículos possam circular. Deve permitir ainda passagem de ônibus.	X	
Porta de acesso ao lobby: Porta dupla de correr com abertura automática e sem degrau ou desnível que possa causar acidente ou dificultar a circulação de pessoas e carrinhos de bagagem e Deve ter recuo para dentro do Lobby. Poderá ser prevista porta giratória e nesse caso deve-se também prever portas emergenciais na lateral desta, visando impacto de chegada e conservação da temperatura ambiente do lobby. Deve haver moldura vermelha em acrílico com iluminação backlight LED junto ao pórtico de entrada, reforçando a identidade da marca. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	X	
Parede Externa: Paredes na lateral da porta de acesso ao lobby devem ser em vidro estilo "Crittall Windows" para ampliar a luminosidade natural no lobby trazendo "vida" para esse ambiente.	X	
Rebaixamento para capacho: Deve haver rebaixamento no piso de acordo com a espessura do capacho junto à entrada na largura da abertura da porta, para a colocação de capacho conforme padrão definido pela Atlantica.	X	
Capachos: Todas as marcas devem utilizar nas entradas dos empreendimentos (lobby, eventos) capachos sem logotipo, tipo tapete nômade da 3M, a cor combinando com o acabamento do piso. Deve haver duas trocas para cada capacho instalado, como reserva e reposição. Quando não houver rebaixamento no piso, o capacho deverá ter borda de acabamento, conforme especificações do departamento de suprimentos da Atlantica.	X	
Capachos úmidos: Para ser colocado na entrada do hotel, na parte interna do lobby, para retenção de água. Recomendado em cidades litorâneas ou com alta frequência de chuva.	X	
Porta de acesso ao Studio de Eventos e Jogos (quando for entrada independente do lobby): Porta dupla de vidro e de correr com abertura automática e sem degrau ou desnível que possa causar acidente ou dificultar a circulação de pessoas e carrinhos de bagagem.	X	
Entrada de funcionários: Entradas separadas para hóspedes e para funcionários, além de local para carga e descarga de mercadorias em local não visível aos hóspedes.	X	
Estacionamento: Obedecer às leis locais vigentes. Pode ser no térreo, subsolo ou sobressolo. Quando tiver quantidade de vagas insuficiente ou vagas enclausuradas deve prever serviço de manobrista.	X	
Instalações do estacionamento: Torneiras, luminárias e tomadas elétricas distribuídas por toda sua área.	X	
Vagas para deficientes físicos: De acordo com as normas da legislação vigente local, vagas claramente demarcadas para o uso de portadores de deficiência de locomoção e para idosos, localizadas o mais próximo possível da entrada principal do empreendimento.	X	
Piso do estacionamento: Material resistente ao tráfego de carros de passeio, caminhões e ônibus e não poroso.	X	
Instalações dos jardins: Devem possuir torneiras distribuídas para facilitar a limpeza da área e irrigação das plantas. Nos empreendimentos onde área verde for muito grande, prever irrigação automática.	X	
Calçadas e rampas: Meio-fio nos perímetros internos e externos para a preservação do projeto paisagístico e calçadas para permitir circulação segura para pedestres, separada do tráfego de veículos.	X	
Rampas: Devem ligar o nível da rua ao nível da calçada e esta com o interior do empreendimento para permitir o acesso de cadeiras de rodas. Essas rampas devem possuir inclinação máxima de 6%.	X	
Bandeiras dupla face (frente e verso): para Brasil, Estado, Cidade e da Marca, de acordo com o padrão do portal de compras no tamanho 1,12 por 1,60.	X	
Mastros: Quatro mastros, para bandeiras do Brasil, Estado, Cidade e da marca. Prever iluminação junto aos mastros para que as bandeiras possam permanecer hasteadas no horário noturno.	X	
PAISAGISMO:		

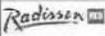
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
Paisagismo: Deve complementar o projeto do edifício através da utilização de plantas, flores e árvores cujas formas, estruturas e tamanhos estejam em harmonia com o empreendimento e a natureza local. Deve apropriar-se do cenário "urbano" e local, ser criativo fugindo do óbvio. Os elementos complementares devem explorar os aspectos modernos e urbanos do produto, privilegiando o concreto aparente e itens que sigam pelo mesmo conceito. O produto final deve comunicar a expressividade da marca: ousada, atemporal, polida e urbana.		X
Barreiras naturais: Nos empreendimentos com apartamentos no piso térreo, prever barreiras naturais ou artificiais que garantam a privacidade do hóspede. Quando existirem áreas de equipamentos mecânicos no térreo, deve existir uma barreira visual para que não fiquem visíveis de qualquer circulação ou ambiente social.		X
Mastros e sinalização de chegada: Deve ser estudado no projeto paisagístico o local para mastros das bandeiras e tótem de entrada do empreendimento, visando melhor integração ao entorno.		X
SINALIZAÇÃO:		
Projeto de Sinalização: Deve considerar o projeto de paisagismo na definição da localização dos mastros das bandeiras, do totem de entrada do empreendimento e qualquer outro elemento existente na área externa.		X
Acessos: A chegada, saída e fluxo de veículos e pedestres devem ser bem sinalizados e as placas devem possuir dimensões suficientes e seguir especificação do padrão gráfico da marca, conforme manual da Atlantica.		X
Vagas para deficientes: Devem ser claramente demarcadas com o pictograma correspondente, além de um aviso indicando que se trata de um espaço para uso exclusivo.		X
Materiais de sinalização: Todos os materiais utilizados na fabricação dos elementos de sinalização externa devem ser resistentes às intempéries, principalmente em cidade litorâneas.		X
Luminosos externos: Devem possuir fotocélula ou timer e a iluminação deve ser por led (baixo custo de manutenção e baixo consumo de energia elétrica). Deve ser realizado com fornecedor da Atlantica Hotels.		X
ILUMINAÇÃO:		
Estacionamento: Quando for descoberto, a iluminação deve ser distribuída homogeneamente por toda a sua área e controlada por dispositivos fotoelétricos e lâmpadas preferencialmente LED ou como alternativa PL.		X
Paisagismo: A iluminação deve dar destaque às árvores e plantas previstas no projeto e aos elementos de sinalização (totens, mastros das bandeiras, etc.). A iluminação deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos.		X
Terreno: Todo perímetro do terreno deve ser bem iluminado visando maior segurança aos hóspedes e funcionários. Deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos.		X
Fachada: Deve receber iluminação especial para que a mesma se destaque em relação ao seu entorno, valorize a sua arquitetura e facilite a identificação dos hóspedes e passantes. Deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos. Deverá ser iluminação com LED. Projeto e execução devem ser feitos com fornecedor da Atlantica Hotels.		X
Terreno: Todo perímetro do terreno deve ser bem iluminado visando maior segurança aos hóspedes e funcionários. Deve ser controlada por dispositivos fotoelétricos.		X
Luminárias externas: Devem possuir acabamento e fixação de qualidade. Prever a instalação de lâmpadas LED.		X
Iluminação em áreas sociais: Temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K (luz amarela). As lâmpadas devem ter a mesma intensidade dentro de um mesmo ambiente. Luminárias devem ter acabamento e fixação de qualidade. Sempre que possível instalar lâmpadas LED.		X
CORREDORES:		
Corredores de acesso aos apartamentos: Devem ter no mínimo 1,50 m de largura e recuo de 0,30m dos dois lados do corredor na entrada dos quartos (as portas devem estar espelhadas). Quando não existir o recuo em frente às portas, ou quando não houver duas portas juntas no recuo, a largura do corredor deve ser de 2,00 m.		X
Cantos das paredes: Os cantos das paredes de corredores por onde circularão os carrinhos devem ter cantoneiras em PVC ou alumínio, embutido na parede e pintado.		X
Corredores sociais: Devem possuir largura mínima de 1,50m onde não houver a circulação de carrinhos de transporte e 1,80m onde esses carrinhos irão trafegar.		X
Pé direito corredores: Deve ser de, no mínimo, 2,30m.		
Pé direito corredores: Deve ser de, no mínimo, 2,43m.		X
Janelas dos corredores: Devem ter cortinas, quando houver incidência forte de sol. Naquelas que não têm incidência de sol, deve ser previsto algum elemento decorativo.		X
Piso: há duas opções para piso de áreas comuns sendo: 1. Carpete solution died em placa fio misto do tipo cortado e bouclé (atenção para a fixação!). Todas as alternativas devem ter paginação, material e fornecedores aprovados pela Atlantica e o carpete deverá ser SEMPRE anti-chamas com laudo e certificação do fornecedor. . Atenção para acabamento do carpete entre corredor e apartamento, que deve prever uma chapa entre um ambiente e outro. 2. Porcelanato retificado acetinado, com junta seca (1mm), recomendado em cidades litorâneas ou muito úmidas.		X

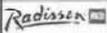
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



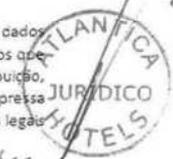
Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
Piso em frente aos elevadores: É recomendável piso mais duradouro - porcelanato, granito ou outro, com paginação aprovada pela Atlantica.	X	
Rodapés: Deve ser instalado para proteção das paredes contra carrinhos, com altura mínima de 30cm. Em madeira, carpete, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do corredor, aprovado pela Atlantica.	X	
Paredes: Devem possuir revestimento vinílico anti mófo ou acabamento diferenciado, a ser aprovado pela Atlantica.	X	
Elementos decorativos: Devem ser previstos painéis ou vinílicos estilizados, sempre utilizando as cores da marca (vermelho, cinza claro, preto e branco). Todos os painéis devem ser aprovados pela Atlantica.	X	
Comunicação Visual: Elementos devem ser instalados em locais e alturas adequados para uma eficiente sinalização, direcionando os hóspedes ao seu respectivo apartamento, saída de emergência ou qualquer outro ambiente social, conforme projeto específico aprovado pela Atlantica.	X	
Iluminação dos corredores de apartamentos: Corredores sem janela devem ter lâmpadas de LED e as luzes devem permanecer acesas 24 horas em toda a extensão dos corredores e em frente aos elevadores. Em corredores com janelas e com boa incidência de luz, as luzes podem ser acendidas somente no período noturno. No hall de elevadores as luzes devem permanecer acesas 24 horas. Não é permitida a utilização de sensor de presença e lâmpadas incandescentes. Luz deve ser difusa e temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K (luz amarela). As lâmpadas NUNCA devem ficar aparentes, sobresaindo do spot ou plafon. As lâmpadas devem ter ainda a mesma intensidade.	X	
Shafts: Devem ser sempre fechados com chaves, voltados para os corredores para facilitar a manutenção. A tubulação de hidráulica e elétrica deve ficar em shafts separados. Tubulação de água quente deve ter isolamento térmico.	X	
Ventilação ou circulação de ar: Se houver ventilação natural que permita uma temperatura agradável no corredor, não é necessária a instalação de ventilação forçada. Deve haver proteção contra a incidência de sol nas janelas, visando a manutenção térmica do ambiente. Caso não haja janelas ou circulação natural, deve ser prevista circulação de ar forçada.	X	
Telefone: Deve possuir telefone no hall de espera do elevador na parede ou sobre a bancada de apoio.	X	
Luminária de emergência: Deve estar distribuída nos corredores e escadaria de emergência, com autonomia de no mínimo 3 horas. Deve ser bivolt e quando carregada deve ficar em stand by. Lâmpada 18W, nível de iluminação que atenda 50 lux. Alternativa (preferencial) é banco de baterias, que alimente lâmpadas de 12 Volts em corredores, escadaria de emergência e apartamentos (1 ponto), evitando os blocos autônomos (estética). Ou buscar blocos autônomos com design. Buscar informações de legislação federal e estadual.	X	
LOBBY:		
Ambiente: Deve ser dimensionado e decorado de acordo com a categoria do hotel, criando um ambiente de chegada e de estar acolhedor ao hóspede.	X	
Dimensão: 1 m ² por apartamento, sendo que a área mínima deve ser de 150m ² . Para este cálculo não pode ser considerada a área da recepção.	X	
Telefones com ramal interno: Devem ser instalados em local que permita a visibilidade pelos recepcionistas.	X	
Som ambiente: Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X	
Mobiliário: Deve ser de fácil manutenção e os tecidos devem receber tratamento de impermeabilização. Preferencialmente tecidos com fibras naturais.	X	
Pufes Hexagonais: Projeto de decoração do lobby deve contemplar pufes individuais e soltos (móveis) em formato hexagonal, exclusivamente na cor vermelha e em alturas diferentes. Os hexágonos devem ficar dispostos juntos formando uma "colmeia", sendo separados pelo hóspede para uso, se necessário. Em composição com estes pufes, podem ser previstos poltronas e/ ou sofás (inteiriços ou modulares), em cores neutras (preto, branco e/ ou cinza claro) sem estampas. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	X	
Colméia: Deve haver um móvel fixo branco vazado, do chão ao teto, com módulos assimétricos em formato de hexágonos, estilo "colméia". Deve dividir ambientes, preferencialmente lobby e restaurante ou bar, como elemento de decoração e destaque da identidade da marca. Poderá ter iluminação embutida, mas não é exigência. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.	X	
Painel decorativo: Deve ser instalado em uma das paredes com grande destaque no lobby um painel em vinílico com dimensões mínimas de 3,0 x 2,0m. Este painel deve ter palavras e frases que remetam ao DNA da marca (a arte fornecida pela Atlantica). Além deste painel, as outras paredes podem ter decoração com painéis ou vinílicos estilizados com grafismo abstrato, sempre utilizando as cores da marca (vermelho, cinza claro, preto e branco). Todos os painéis devem ser aprovados pela Atlantica.	X	
Sinalização: Deve permitir que o hóspede consiga circular pelo empreendimento sem ajuda de funcionário. Os elementos a serem criados devem direcionar com muita clareza o usuário no restaurante, fitness center, centro de convenções, toaletes e outras áreas. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica e realizado exclusivamente no fornecedor homologado.	X	
Piso e paredes: Deve ser em pedra (granito ou mármore) ou porcelanato especial e as paredes com revestimento vinílico, pedra, madeira ou outro padrão de acabamento similar.	X	
Pé direito: É recomendado que pelo menos uma parte do lobby tenha um pé direito de no mínimo 4,50 m de altura.	X	
Acesso à internet wireless: Deve haver acesso a wireless ligado ao circuito do gerador em toda a área do lobby, restaurante e eventos.	X	
Instalações necessárias: Tomadas elétricas ligadas ao gerador para os computadores da recepção e PDVs, além de tomadas elétricas e lógicas disponibilizadas no lobby, para uso de hóspedes.	X	
Aparador para máquina de café: Disposto no lobby, integrado ao projeto de decoração. Máquina de café não requer ponto de água, apenas um ponto de energia.	X	
Itens de segurança PNE: Os empreendimentos deverão ser equipados com muletas, macas e cadeiras de rodas para empréstimo a hóspedes, observando a legislação municipal específica.	X	

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns	
BALCÃO DE RECEPÇÃO/ ILHA DE ATENDIMENTO:	
Localização: Deve ficar no lobby, em local de fácil visualização para hóspedes que chegam ao hotel.	X
Ponto de apoio comum para check-in e out: Devem ser previstos aparadores ou bancadas de apoio para atendimento a hóspedes e apoio de materiais diversos.	X
Instalações necessárias: Tomadas elétricas estabilizadas e ligadas ao gerador para computadores e impressoras, tomadas elétricas normais, tomadas de telefones, tomadas de cabeamento lógico e tomada no piso para equipamento de identidade olfativa.	X
Equipamentos no aparador/ bancada de apoio: Um iPad para cada 60 apartamentos e no mínimo 3 iPads para atendimento a hóspedes (check-in e informações). Além disso deverá haver impressora a laser, impressora matricial, aparelho telefônico, máquina de cartão (POS), programadora das chaves dos apartamentos e calculadora em local de fácil acesso no lobby.	X
Programador de chaves magnéticas: Duas máquinas de programação e leitura de chaves no aparador/ bancada de apoio.	X
Check-in para portadores de necessidades especiais: Facilidade de atendimento de cadeirante fora da ilha, que Pode também ser utilizado para check-in de VIPs. Deve ficar integrado ao lobby, e Pode ser a mesa de trabalho do Supervisor de Serviços. Prever pontos elétricos e lógicos e computador completo.	X
Video Wall: deve ser previsto no ambiente do lobby em local de boa visibilidade, preferencialmente próximo ao restaurante. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica	X
Minibar dentro da recepção: para a oferta de toalhinhas geladas no momento do check-in, assim como sucos, água ou espumante.	X
Maleiro: Com fechadura eletrônica, para a guarda de malas de hóspedes. Acesso deve ser próximo ao balcão de recepção.	X
Guarda chuvas: Para auxílio a hóspedes. Devem ser logotipados de acordo com o padrão da bandeira. Devem ter haste central em tubo de alumínio trefilado com 8 varetas em aço e efeito mola, pintura eletrostática EPOXI a pó na cor branca ou preta. Cabo reto em PVC injetado na cor preta. Cobertura em nylon tratado, resinado e impermeabilizado. Impressão em silk screen.	X

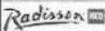
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
LOBBY BAR:		
Lobby bar: Balcão com banquetas, mesas com cadeiras e equipamentos: refrigerador horizontal, armário para copos, talheres, guardanapos, etc, expositor de garrafas, local seco para computador, extrator de sucos e liquidificador, etc. Projeto deve ser desenvolvido por projetista de cozinha e arquiteto do hotel e aprovado pela Atlantica.		X
Som ambiente: Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.		X
Acesso à internet wireless: em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless, ligada ao circuito do gerador.		X
LINK@ATLANTICA		
Conceito: Experiência de integração do hóspede em um ambiente convidativo, funcional e de alta conectividade, preferencialmente próximo a alguma área de consumo do hotel, possibilitando que ele trabalhe de forma confortável nos ambientes sociais do lobby.		X
Especificações: 1. Em lobbies pequenos deveremos garantir tomadas elétricas junto a todas as poltronas, além de alguns laptops (mesa sobre rodízio para uso de notebook); 2. Lobbies maiores deverão acrescentar mesa comunitária de trabalho (StatiON) de 4 ou mais lugares.		X
Infra estrutura: Tomadas de fácil acesso (preferencialmente nas paredes) junto às poltronas e sofás do lobby (30 cm acima do chão), possibilitando que o hóspede trabalhe de forma confortável nos ambientes sociais do lobby. Wireless para acesso à internet. StatiON deverá ter embutidos pontos de elétrica e rede de dados, além de cadeiras ergonômica (tipo design, em harmonia com mobiliário do lobby) e iluminação direcional de led para todas as posições. Poderá ser em formato redondo, retangular ou como o ambiente permitir.		X
Projeto: Junto às poltronas e sofás do lobby e bar deverá haver instalações elétricas, permitindo conectividade nas áreas sociais. Se houver StatiON, deverá ter instalações elétricas e lógicas, além de boa iluminação. StatiON deverá ter desktops, em quantidade proporcional ao número de UHS e categoria. Projeto a ser aprovado pela Atlantica.		X
Decoração: Deve ter projeto decorativo totalmente integrado à decoração do lobby ou bar ou restaurante.		X
Piso e parede: Acompanhando o acabamento do lobby.		X
RESTAURANTE:		
Salão: Restaurante é integrado ao lobby, com caixa e loja/ espaço de conveniência - conceito OUI BAR/ REDELI. Deve ser feito projeto com empresa especializada e aprovado pelo departamento de A&B corporativo.		X
Salão: Dimensionado para atender todas as refeições, principalmente o café da manhã e a demanda de eventos.		X
Quantidade de lugares: Para empreendimentos com perfil business, a quantidade de lugares deve corresponder a 50% a 60% do número total de apartamentos, dependendo da expectativa de índice de ocupação dupla. Para hotéis de convenções deve ter no mínimo 70% da capacidade total das salas de eventos. Para empreendimentos com perfil lazer (resort), a quantidade de lugares no salão deve corresponder a 100% do número total de apartamentos.		X
Cadeira para crianças: Dependendo da demanda do hotel, devem ser previstas cadeiras para bebês em restaurante (no mínimo duas unidades).		X
Acesso ao restaurante: Deve ser através do bar, lobby e quando possível também diretamente pela área externa.		X
Mobiliário: Mix de mesas, sendo que a maioria deve ser quadradas para 2 lugares (70 x 70cm), e outras para quatro lugares de 0,80 x 0,80, além de mesas altas estilo bistrô e mesas comunitárias altas e retangulares. O buffet deve ficar em local de fácil acesso tanto para reposição da cozinha como para a comodidade do hóspede.		X
Buffet: Deve ser modulado com rodízios (cada módulo com 1,20 x 2,10 e 0,94 de altura), prevendo pista fria e equipamentos de aquecimento por indução, com tomadas no tempo do buffet. É recomendável que o tempo seja em granito e que o corpo do buffet acomode a louça, utensílios e enxoval.		X
Caixa de restaurante: Deve ser previsto, dentro do projeto específico de restaurante.		X
Paredes, pisos, tetos, rodapés e portas: Deverão ser de fácil limpeza e manutenção. Pintura Deve ser em tinta vinil acrílica semi-brilho.		X
Elementos decorativos: Devem ser previstos painéis ou vinílicos estilizados, sempre utilizando as cores da marca (vermelho, cinza claro, preto e branco). Todos os painéis devem ser aprovados pela Atlantica.		X
Instalações: Devem ser previstos medidores e instalações de água, esgoto, luz e gás para o restaurante e cozinha, independentes do hotel / flat.		X
Som ambiente: Com potenciômetro independente das demais áreas.		X
Acesso à internet wireless: em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless, ligada ao circuito do gerador.		X
Pontos Elétricos: Devem ser previstos pontos em locais estratégicos do restaurante, possibilitando acesso de hóspedes à energia durante as refeições (piso e/ou parede).		X
SANITÁRIOS SOCIAIS:		
Sanitários: Devem ser independentes para o lobby, restaurante e área de convenções, exceto em casos onde a área de eventos fica próxima ao lobby (mesmo piso). Prever ralo com fechamento e telas nas janelas, conforme orientação ANVISA.		X
Sanitários PNE: Devem ser contemplados um para cada sexo, em áreas comuns, preferencialmente no lobby. Prever todas as especificações exigidas pela lei.		X

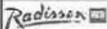
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



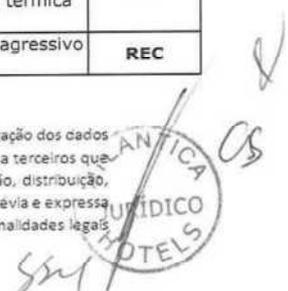
Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
Dimensões dos sanitários do lobby: Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 apartamentos. No mínimo um banheiro com um conjunto PNE masculino e feminino que poderá servir para uso comum. Acima de 100 apartamentos, banheiro masculino deverá possuir mictório, além do vaso. Deverá haver separação entre os mictórios.	X	
Dimensões dos sanitários do restaurante: Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 lugares e no mínimo um conjunto por banheiro masculino e feminino. Obrigatório mictórios em masculinos, com separação entre eles. Se restaurante for mais do que 50m distante do lobby, deverá ter banheiros PNE masculino e feminino.	X	
Dimensões dos sanitários do lobby (quanto for compartilhado com sanitário do restaurante): Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 apartamentos e um conjunto para cada 50 lugares no restaurante. No mínimo dois conjuntos masculinos e 2 femininos, sendo que um feminino e um masculino deverão ser PNE. Acima de 100 apartamentos, banheiro masculino deverá possuir mictório, além do vaso. Deverá haver separação entre os mictórios.	X	
Dimensões dos sanitários de convenções: Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 40 metros quadrados e no mínimo dois conjuntos por banheiro masculino e feminino. Obrigatório mictórios em masculinos, com separação entre eles. Quando convenções for em andar distinto que lobby (menos de 50m, deverá ter estrutura de sanitário PNE no piso de eventos (pode ser unissex).	X	
Portas de acesso: Devem possuir mola aérea para fechamento da porta.	X	
Bloqueadores de visibilidade: Devem ser instalados nas entradas de todos os banheiros públicos, impedindo a visibilidade dos mictórios.	X	
Banheiros femininos: Devem ser criadas bancadas com espelho para maquiagem e com iluminação direcionada no espelho.	X	
Divisórias sanitárias (box e mictório): Devem ser executadas em pedra (granito ou mármore) e cada box deve ter as dimensões mínimas de 1,00m de largura por 1,20 m de profundidade.	X	
Acessórios: Devem ser previstos saboneteira, porta papel toalha (papel interfolhado), porta papel higiênico (papel interfolhado), lixeira com pedal e tampa para sanitário e para pia de lavatório, gancho em cada box sanitário, gancho próximo do lavatório, assento sanitário em resina, prateleira de apoio dentro do box sanitário e entre os mictórios para apoiar objetos pessoais (pastas, bolsas, sacolas, celular, etc.) e papeleira junto aos mictórios.	X	
Acionamento de lavatórios, mictórios, papeleira da pia e saboneteira: acionamento automático por aproximação, evitando o contato com a peça.	X	
Placas de sinalização: Todos os sanitários devem ter comunicação visual fixada nas portas de acesso. No box sanitário adaptado para portadores de deficiência também deve existir uma identificação através de um pictograma correspondente.	X	
Piso: Granito, porcelanato ou mármore.	X	
Espelho sobre a bancada: Sobre a bancada da pia.	X	
Som ambiente: Com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X	

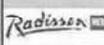
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
ELEVADORES:		
Elevadores panorâmicos externos: Se o projeto contemplar elevador(es) panorâmico(s), eles deve(m) ter película protetora (insufilme) para evitar aquecimento.	X	
Norma 15597: Todos os elevadores devem ser instalados seguindo a norma 15597 nos seus aspectos de segurança. Válido para elevadores adquiridos após o ano de 2000 (data da nota fiscal).	X	
Dimensões internas: As cabines dos elevadores sociais e de serviços devem ter no mínimo 1,40m de largura x 1,50m de profundidade.	X	
Quantidade de elevadores: Um elevador social para cada 70 e um de serviço para cada 140 apartamentos. No mínimo dois elevadores sociais e um de serviços. Analisar fluxo de pessoas da área de eventos, que Deve possuir uma circulação independente feita através de escadas sociais ligadas diretamente ao lobby do empreendimento. Quando eventos ou restaurante for na cobertura, Deve ser prevista quantidade maior de elevadores.	X	
Portas dos elevadores: As portas devem ter no mínimo 0,80 m de vão livre e com abertura central de correr.	X	
Acabamento externo dos elevadores: Deve ter batente e pórtico de granito, aço, madeira, ou outro material a ser especificado no projeto, nas portas de acesso aos elevadores em todos os andares.	X	
Acessibilidade: Pelo menos um dos elevadores deve possuir todos os itens e facilidades previstos na norma de acessibilidade (NBR 9050). A lei exige no mínimo um a cada 10 elevadores.	X	
Acessórios: Todas as cabines dos elevadores sociais devem contemplar gravação de mensagens: número de andar, sobe/ desce, desbloqueio de elevador, etc.	X	
Painel interno: Deve possuir botoeiras com leitura em braille.	X	
Painel externo: Deve possuir painel digital em todos os andares que permita a identificação do andar onde se encontra o elevador.	X	
Telefone de emergência: Deve existir telefone de emergência em cada cabine.	X	
Controle de acesso: Deve ser instalado em cada cabine social equipamento de controle de acesso aos andares com liberação através do cartão por aproximação. Somente para hotéis verticais, com mais de quatro andares.	X	
Ventilação interna: Deve possuir ventilação interna.	X	
Pôster de elevador digital: Deve haver um monitor LFD de 26 ou 27" dentro de cada cabine de elevador e um computador Thin Client para todas as cabines, com modelo especificado no projeto detalhado pelo departamento de Tecnologia da Atlantica.	X	
Cabeamento para CFTV: As cabines devem possuir infra-estrutura para receber a instalação de câmeras de CFTV.	X	
Cabeamento para som ambiente: As cabines devem possuir infra-estrutura para receber a instalação de som ambiente.	X	
Som ambiente: Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X	
Fita de condução de dados: Que conduza as informações do CFTV e do pôster eletrônico para dentro da cabine do elevador.	X	
Automação dos elevadores: Define a inteligência de operação dos elevadores - por horário, por grupo, etc. Define também paradas necessárias.	X	
Velocidade do elevador: A velocidade dos elevadores deve ser adequada. Social deve ter a mesma velocidade que o de serviço.	X	
Nomenclaturas para botoeiras: Devem ser as seguintes: S2 (2º subsolo), S1 (1º subsolo), L (Lobby), M (Mezanino), CO (Cobertura) e Xº ao XXº (pavimento tipo-apartamentos).	X	
Visor em todos os andares: Mostrando o andar onde o elevador se encontra.	X	
ÁREA DE LAZER:		
Infra estrutura: Dependendo do perfil do empreendimento, podem ser criadas quadras de tênis, poliesportiva, pista de cooper, squash, playground, sala de jogos, etc. Em empreendimentos de lazer devem ser criadas áreas para SPA, kid's club, fraldário e piscina infantil.	X	
Sauna: Seca e/ ou úmida com sala de descanso e ducha normal (separada da sauna). Prever botoeira com timer para acionamento pelo próprio hóspede.	REC	
Sala de descanso (Condicional à presença da sauna): Espriguadeiras com encostos reguláveis, mesas laterais, cadeiras com mesas de apoio, LED de no mínimo 32" com suporte e telefone. O acabamento desses móveis deve seguir o mesmo critério adotado para o mobiliário da piscina.	X	
Toalhas de banho (Condicional à presença da sauna): Deve disponibilizar para os hóspedes de acordo com o padrão estabelecido pela Atlantica.	X	
Som ambiente (Condicional à presença da sauna): Deve existir som ambiente com potenciômetro, ligado à central de som do empreendimento.	X	
PISCINA:		
Piscina: Interna ou externa, aquecida, preferencialmente com acesso específico que impeça o cruzamento de fluxo de banhistas com outros hóspedes. Se instalada na cobertura, assegurar que estrutura conte com uma boa impermeabilização que impeça infiltrações. Se for coberta, deve ter o projeto de ventilação apresentado e revisado pela Atlantica. Deverá haver manta térmica para fechá-la à noite.	X	
Sistema de ozônio para o tratamento da água: Para evitar a evaporação do cloro, sistema mais ecológico e menos agressivo à pele do hóspede.	REC	

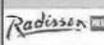
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
Raias: É recomendado que se criem raias para prática de natação com comprimento mínimo de 10,00 m.		REC
Profundidade máxima: Deve ser de 1,50 m ou de acordo com a exigência da legislação para que não seja obrigada a disponibilização de salva-vidas no local.		X
Piso do deck da piscina: Deve possuir acabamento antiderrapante e superfície dissipadora de calor.		X
Escadas: Devem ser distribuídas pelas bordas da piscina. Considerar uma escada a cada 5 metros lineares (de um só lado).		X
Acesso de portadores de deficiência: Deve ser criada a infra-estrutura necessária para permitir o acesso até o interior da piscina: rampas, plataformas e barras de apoio no deck próximas à borda da piscina.		X
Som ambiente: Deve possuir som ambiente com potenciômetro (somente em resorts).		X
Mobiliário: Estrutura de alumínio com tela em poliéster ou similar, com acolchoados resistentes à água e sol. Mesas com guarda-sol e quatro cadeiras, espreguiçadeiras com encostos reclináveis e colchonetes, mesas de apoio entre duas espreguiçadeiras, lixeiras, cinzeiros, etc. Móveis mais pesados em regiões com muito vento e móveis em alumínio em regiões com maresia.		X
Cadeira para salva-vidas: Deve ser prevista cadeira para salva-vidas, kit primeiros socorros, etc., nos locais onde houver exigência legal.		X
Sinalização: Deve indicar a profundidade da piscina em metros, em local visível sobre as bordas, a cada 3 metros e em todos os pontos onde houver variação de profundidade. A informação deve ser gravada em baixo relevo ou técnica similar sobre a cerâmica para que o texto não se apague.		X
Placa de aviso: Deve existir uma placa com as "Normas de Utilização" em português e inglês. As letras devem ter o tamanho suficiente para garantir a leitura de qualquer lugar da piscina. O aviso deve estar em concordância com as leis estaduais e locais e conter no mínimo, as seguintes informações: horário de funcionamento, ausência de salva-vidas, idade mínima estabelecida para crianças desacompanhadas, número de telefone de emergência, proibição de utilização de vidros na área da piscina e presença de animais.		X
Vestiário masculino e feminino: Próximo ou junto à piscina. Não é necessário armário. Deve ter banco e espelho de corpo inteiro.		X
Ducha: Se o vestiário for próximo à piscina, não é necessária ducha adicional. Se for distante, deve haver ducha próximo à piscina.		X
Restrição de acesso à piscina: Deve ser contemplado no projeto de comunicação a limitação de acesso à piscina. Verificar a lei municipal, se exige barreira de acesso à piscina.		X
Lava pés: Deve ser verificada a lei municipal, se exige barreira de acesso à piscina e lava pés. Observar a forma de tratamento ou troca da água.		X
Toalhas de banho: Deve disponibilizar para os hóspedes, em cor diferente das toalhas de apartamentos.		X
Bar de piscina: Prever estrutura mínima de apoio de bar de piscina, com bancada e hidráulica, a ser equipado de acordo com a expectativa de utilização. Em resorts deve ser um estrutura mais ampla.		X

"Estapianlina foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

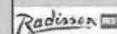


Matriz de Produtos - Áreas Comuns		
SALA DE GINÁSTICA / FITNESS CENTER:		
Espaço: Deve ser amplo em todas as categorias, pois é um diferencial da Atlantica. Localizado preferencialmente próximo à piscina, quando existir, possuir uma decoração agradável, bem iluminado, com pôsteres ou quadros temáticos e muitos espelhos.	X	
Piso: Deve ser com acabamento em borracha, próprio para esse tipo de utilização, com paginação criativa, aprovada pela Atlantica. Deve ter tomadas elétricas para os equipamentos.	X	
Paredes: Devem receber pintura acrílica semi-brilho lavável. Podem ter uma ou mais áreas com cores fortes ou adesivadas com tema esporte, assegurando que o ambiente fique "com energia".	X	
Infra-estrutura: Deve possuir sistema de ar condicionado, ramal telefônico, TV LED com opções de canais a cabo, som ambiente com potenciômetro e conexão para equipamentos independentes, tomadas elétricas para os equipamentos.	X	
Diversos: Deve possuir filtro de água e suporte para copos, espelhos, revestido.	X	
TV LED: Deve possuir no mínimo uma TV de no mínimo 55". Analisar a necessidade de mais do que uma unidade e de tamanho maior.	X	
Móvel para toalhas: Deve ser contemplado, para a disposição das toalhas limpas e um compartimento para as toalhas sujas. Modelo deve ser aprovado pela Atlantica.	X	
Placa de procedimentos: Deve informar todos os procedimentos necessários para uma prática segura de esportes, horário de funcionamento, etc.	X	
Equipamentos: Devem ser fornecidos pelas empresas homologadas pela Atlantica. Em cada equipamento devem existir instruções de uso em português e inglês, em local de fácil visualização.	X	
Equipamentos profissionais: A quantidade mínima para hotéis com até 150 apartamentos deve ser: uma bicicleta horizontal, três esteiras elétricas, um elíptico, um aparelho multifuncional de três colunas, três colchonetes, três aparelhos abdominais, um espaldar para alongamento, banco regulável (0 a 90 graus), caneleiras com suporte, bola, halteres com suporte. Acima desse número de UHs prever uma esteira a mais para cada 50 apartamentos, um elíptico a mais para cada 100 apartamentos, assim como maior quantidade de colchonetes e aparelho abdominal.	X	
Tapete de Yoga: Deve haver uma proporção de um tapete para cada 50 apartamentos (e mais, se necessário), disponibilizados no fitness center, e que poderão ser levados pelo hóspede ao apartamento.	X	
Banheiro masculino e feminino: Se o fitness ficar em área distante da piscina, deve ter banheiro masculino e feminino. Masculino deve ter mictório.	X	
Toalhas de fitness: Deve disponibilizar para os hóspedes, em tamanho e cor diferentes das toalhas de apartamentos (toalhas específicas para esta finalidade pela Atlantica Hotels).	X	

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Comuns



SALAS DE EVENTOS/ REUNIÕES:

Projeto: Hotéis com vocação para eventos devem submeter o projeto para todas as instalações de eventos para a aprovação da Atlântica. De acordo com o potencial das salas considerar pontos hidráulicos e possibilidade de acessos de veículos.

X

Studio de Eventos e Jogos: Em local a ser definido em cada projeto deve haver estrutura de eventos multifuncional e modular, equipada com mobiliário móvel e empilhável, permitindo sua transformação em espaço de jogos, fora do horário ou dia de demanda de eventos, com mesa de pingue pongue, carteado, videogame entre outras opções que podem variar desde que aprovado pela Atlântica.

X

Infra estrutura: Devem possuir tomadas elétricas, ramais telefônicos, cabeamento para internet, telas de projeção, microfones, som ambiente, ar condicionado, etc. Para salas acima de 150 pax, as telas de projeção devem ser elétricas. Quando as salas forem separadas por divisórias acústicas móveis, todas as instalações devem ser individualizadas por sala. Contemplar ainda suporte para controles remotos.

X

Projeto de luminotécnica: Deve ser submetido à análise e aprovação da Atlântica.

X

Isolamento acústico: Deve existir em todo ambiente, inclusive nas portas e divisórias entre as salas.

X

Portas das salas: Devem abrir para fora e possuir barra antipânico. Devem ter olhos mágicos invertidos e fechadura eletrônica.

X

Sinalização indicativas: Deve existir ao lado de cada porta um monitor de 21", indicando o nome da sala, do evento e a ocupação. Quando não houver eventos o monitor deve mostrar a capacidade das salas nas diferentes montagens. Necessário prever infra estrutura de dados e elétrica.

X

Câmeras de CFTV: Devem ser distribuídas em locais estratégicos onde possa ser gravado o melhor ângulo das salas, para permitir a segurança de usuários e do hotel contra possíveis furtos.

X

Piso: Deve seguir a mesma especificação do piso dos corredores de apartamentos.

X

Rodapés: Deve ser instalado para proteção das paredes, com altura mínima de 30cm. Em madeira, carpete, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do piso, aprovado pela Atlântica.

X

Parede: Deve ser com revestimento vinílico, madeira ou outro padrão de acabamento similar a ser aprovado pela Atlântica.

X

Pé direito: Deve ser de no mínimo 4 metros livres.

X

Forro: Sempre que possível, nas salas de reuniões com mais de 150m², com pé direito superior a 3,5m e com perfil de banquete, devem ser previstos chumbadores na laje do teto para a colocação de equipamentos que venham a ser solicitados na operação por clientes.

X

Plano de fuga: Deve ser contemplado dentro de cada sala, em acrílico fixado atrás de todas as portas.

X

Iluminação: Circuito deve ser dividido, visando atender à demanda modular das salas. Deve ser previsto dimer (potenciômetro) na iluminação das salas.

X

Lixeiras: Devem ser dispostas nas salas de eventos, prevendo a coleta seletiva de lixo (duas divisórias: preto para orgânico e branco para reciclável).

X

Mesas de eventos: Prever mesas redondas (1,60 ou 1,80m) e pranchões (1,20, 1,60 ou 1,80 x 0,45). Deve ser analisado conforme layout da sala. Para mesa de coffee break e mesa diretora considerar dimensão de 1,60 x 0,80 ou 1,80 x 0,80 com toalhas de lycra.

X

Cadeiras de eventos: Cadeiras sem braços empilháveis. Deve haver trava entre os pés, evitando que abram. Sob os pés deve haver silicone anti-derrapante. Devem ser de estrutura de ferro ou alumínio. Pode ser considerado o complemento de braço universitário para as mesmas. Modelos podem variar de acordo com a categoria. Opção de tecido deve prever mescla de cores para não destacar sujeira.

X

Enxoval de eventos: Prever toalhas sobre as mesas redondas e pranchão, em tecido lycra em cor aprovada pela Atlântica.

X

Acesso à internet wireless: em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless.

X

FOYER DE CONVENÇÕES:

Área: Considerar a área equivalente a 50% da área total das salas de reuniões e eventos, com circulação mínima de 0,90 cm, para atender à capacidade das salas de reuniões, permitindo a circulação das pessoas e montagem de coffee break.

X

Decoração: Móveis devem ficar soltos e fáceis de serem deslocados, para permitir uma maior versatilidade de uso e liberação do ambiente.

X

Infra-estrutura: Deve possuir telefones públicos, tomadas (elétricas, telefonia e internet) e som ambiente.

X

Câmeras de CFTV: Devem ser distribuídas em locais estratégicos para permitir o acompanhamento de toda a movimentação da área e garantir a segurança dos usuários contra roubo.

X

Ar condicionado: A dimensão deve levar em consideração o número de lugares das salas de eventos, pois nos intervalos as pessoas irão se concentrar nesse local. Split ou central, não é permitido ar condicionado de janela.

X

Som ambiente: Deve possuir som ambiente com potenciômetro.

X

Sinalização: Deve permitir que o cliente consiga se direcionar rapidamente ao local, de forma autônoma.

X

Piso: Deve ser em cerâmica de alta resistência (porcelanato), pedra (granito ou mármore), PVC imitando madeira ou carpete alto tráfego (solution died). O rodapé deve acompanhar o acabamento do piso.

X

Parede: Deve ser com revestimento vinílico, pedra, madeira ou outro padrão de acabamento similar.

X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

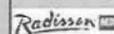


Matriz de Produtos - Áreas Comuns	Radisson 
Rodapés: Deve ser instalado para proteção das paredes, com altura mínima de 30cm. Em madeira, carpete, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do piso, aprovado pela Atlantica.	X
Indicativo de ocupação das salas: Deve ser em LED disposto no foyer e fixado na parede ou em tótem eletrônico, informando a ocupação de todas as salas. Necessário somente em hotéis com médio ou grande área de eventos (mais de 300 lugares ou mais de 3 salas). Necessário prever infra estrutura de dados e elétrica.	X
Lixeiras: Devem ser dispostas no espaço de eventos, prevendo a coleta seletiva de lixo (duas divisórias: preto para orgânico e branco para reciclável).	X
Copa ou cozinha de apoio: Deve ser prevista uma copa de A&B com área equivalente a 10% do total da metragem de salas de eventos. Deve ser azulejado, porta deve ter mola e protetor de rodapé, piso frio anti-derrapante, projeto de hidráulica e elétrica, observando as normas da ANVISA. Em hotéis com capacidade superior a 300 pessoas deve ser prevista uma cozinha completa para apoio. Se a área de eventos for superior a 500m2 a Atlantica deverá ser envolvida para definir as necessidades específicas de copa/ cozinha de eventos.	X
Depósito para mobiliário e material de eventos e para mobiliário e material de jogos: Deve ser previsto um espaço para a guarda de mobiliário e material de apoio a eventos e de jogos, com tamanho proporcional à estrutura de eventos (recomendado 15% da área total de salas de eventos). Esta sala deve ter acesso independente, sem ter que ser através de alguma sala de eventos.	X
Acesso à internet wireless: em toda a área do lobby, restaurante e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Operacionais



HALL DE SERVIÇO NOS ANDARES:

Telefone: Deve possuir telefone de parede fora da rouparia e próximo ao elevador de serviço.	X
Porta de acesso à área de serviço: Deve ter no mínimo 0,92 m de largura e fechar automaticamente através de molas. O lado de fora da porta deve possuir uma placa de aço inoxidável escovado ou fórmica (condizente com projeto decorativo) fixo na parte inferior da porta, a uma altura de 40 cm, visando proteção da porta.	X
Piso: Deve ser de alta resistência e antiderrapante.	X
Parede: Deve possuir acabamento em azulejo com altura mínima de 1,50m ou pintura acrílica brilhante lavável, com aplicação de rodapé elevado com 0,30m de altura do piso. Rodameio em madeira com 1,10m de altura do piso, para proteção contra danos causados pelos carrinhos.	X
Iluminação: Devem ser lâmpadas LED ou PL com programação de timer.	X
Shafts: Devem ser sempre fechados com chaves, voltados para a manutenção nos corredores. Tubulação de hidráulica e elétrica em shafts separados. Tubulação de água quente com isolamento térmico.	X
Escada de emergência: Devem ter iluminação de emergência (bloco autônomo) e isuflamento de ar, quando não houver ventilação de ar permanente, interligado com o sistema de emergência (alarme).	X
Chute: Deve haver duto (medida 60 x 60cm) do último andar até o andar da triagem de roupa suja, para o envio do enxoval sujo às áreas operacionais. Necessariamente a área de pouso deve ter acesso limitado e acabamento liso no piso e uma área não menor que 9m2, podendo ser maior, de acordo com o número de apartamentos. O interior do chute deve ser revestido com azulejo, chapa galvanizada, aço inox, fibra, fórmica ou PVC.	X

GOVERNANÇA:

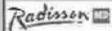
Sala da governanta: Deve prever pontos de informática e de telefonia. A área mínima deve ser de 12m2.	X
Cofre digital: Deve ser previsto na governança, para a guarda de objetos de valor e chaves mestras dos andares e de áreas sociais.	X
Rouparia/ lavanderia: Deve ser previsto no mínimo um tanque, duas máquinas de lavar e duas de secar para uso interno. Área de apoio para passar roupa. Chute deve cair em sala específica para triagem de roupas com pelo menos 9m2 de área com acesso limitado. Deve ainda ser previsto espaço com instalações hidráulicas para a diluição dos produtos de limpeza.	X
Rouparia do andar: Cada andar deve possuir um depósito junto ao hall dos elevadores de serviços com espaço suficiente para armazenar o carrinho de camareiras (1,60 x 0,60 x 1,3 m) e prateleiras para guardar o enxoval para reposição dos apartamentos. O armazenamento de camas extras e berços também deve ser feito nesse local. Deve ainda possuir porta vassouras e lixeiras. Deve ter no mínimo 6m2.	X
Espelho: Dentro das rouparias de andares deve ser instalado um espelho de corpo inteiro.	X
Banheiros nos andares para camareiras: Junto à rouparia dos andares deve haver banheiro para uso da camareira em hotéis verticais a cada três andares e em hotéis horizontais em todos os andares.	X
Tanque nos andares para camareiras: Junto à rouparia dos andares deve haver tanque para uso da camareira em todos os andares.	X
Carrinho de camareiras: Um carrinho por andar para até 14 apartamentos. A quantidade pode variar se houver mais apartamentos no andar. Carrinho deve ter prateleiras com portas frontais e caixinha de amenities com porta e chave e dois sacos para roupa suja e lixo. Rodas devem ser com ar.	X
Carrinhos de serviço: Carrinhos de transporte de lixo, de transporte de roupa suja e limpa, minibar, transporte de roupa de hóspedes para entrega nos apartamento e outros deverão ser definidos de acordo com a operação.	X
Piso: Deve ser do tipo cerâmico, alta resistência e antiderrapante.	X
Parede: Deve ser em azulejo com altura mínima de 1,50m ou pintura acrílica brilhante lavável, com aplicação de rodapé elevado com 0,30m de altura do piso. Teto em pintura látex PVA sobre forro de gesso.	X
Ar Condicionado: Deve existir na sala da governanta.	X
Aparelhos telefônicos: Devem existir aparelhos telefônicos de parede na lavanderia e na rouparia e de mesa na sala da governanta e suas assistentes.	X
Materiais inflamáveis: Devem ser armazenados em estantes metálicas resistentes ao fogo.	X
Sacos para carrinho da camareira para a coleta seletiva de lixo: A ser fixado nos carrinhos, prevendo a separação do lixo orgânico e reciclável recolhido dos apartamentos.	X
Lixeiras de áreas comuns para a coleta seletiva de lixo: Devem ser dispostas em todas as áreas de circulação e passagem de hóspedes. No mínimo nos corredores, lobby e área de eventos. Com duas divisórias: preto para orgânico e branco para reciclável).	X
Lixeiras de áreas de serviço para a coleta seletiva de lixo: Devem ser dispostas em todas as áreas de circulação e passagem de colaboradores (áreas de serviço). Com cinco divisórias: vidro, plástico, metal, papel e orgânico.	X
Máquina de costura: modelo doméstico, guardada na governança ou rouparia.	REC

VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS DOS FUNCIONÁRIOS:

Vestiários: Devem ser previstos vestiários masculino e feminino para a equipe do hotel e vestiários masculino e feminino (separados) para os funcionários de A&B. Um conjunto de peças para masculino e feminino para cada 20 funcionários em atividade.	X
Mobiliário: Armários em quantidade equivalente ao número de funcionários, em metal anti-ferrugem, preferencialmente gradeado e com cadeado. Devem haver bancos de apoio e cabides. A recomendação é que os armários sejam dispostos em área externa do vestiário, com câmaras de CFTV, evitando o vandalismo.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Operacionais		
Chuveiros: Devem ser alimentados pela caldeira do empreendimento, não sendo aceitos chuveiros elétricos. Os chuveiros devem ser individuais, fechados com portas e divisórias de material resistente à água e vedadas até o piso, entre os chuveiros e as bacias sanitárias.	X	
Espelho de corpo inteiro: Deverá ser instalado dentro de cada vestiário um espelho de corpo inteiro para uso dos colaboradores.	X	
Banheiros: Devem ser individuais, fechados com portas e divisórias de material resistente à água e vedadas até o piso. Portas de acesso aos sanitários devem possuir molas. Vasos devem possuir tampo em boas condições. Lixeiras devem sempre possuir pedal e tampa.	X	
Banheiros: Em empreendimentos com mais de 100 colaboradores a área do box, vaso sanitário e pia deve ter adaptações para o PNE.	X	
Piso: Deve ser de cerâmica, alta resistência e antiderrapante.	X	
Parede: Deve ser em azulejo com altura mínima de 1,50m, exceto na área do chuveiro, onde deve ser até o teto. Teto em pintura látex PVA sobre forro de gesso.	X	
Lustra sapatos: Deverá haver um lustre sapatos junto aos vestiários (externamente) para uso de todos os colaboradores. Atenção, prever ponto elétrico!	X	
Disjuntor DR: Instalado no quadro de energia, obedecendo à norma, visa proteger o colaborador em caso de curto circuito ou choque. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X	
REFEITÓRIO E ÁREA DE LAZER:		
Área: O refeitório servirá para as três refeições da equipe de colaboradores do hotel. Deverá acomodar pelo menos 30% do quadro de funcionários.	X	
Equipamentos e mobiliário: Deve ter uma geladeira, um microondas, um aquecedor de marmitas, bancada com pia, um aparelho de TV com suporte, mesas e cadeiras em quantidade suficiente para acomodar a quantidade de funcionários do empreendimento. Gabinete deve prever prateleiras e gavetas para a guarda de utensílios e enxoval.	X	
Local para descanso: Junto ou próximo ao refeitório deve ser previsto um local para descanso e lazer dos funcionários contendo sofás, cadeiras, mesas e aparelho de TV. No mínimo 10m ² .	X	
Ar Condicionado: Refeitório e área de descanso devem possuir ar condicionado.	X	
Piso: Deve ser em cerâmica de alta resistência e antiderrapante.	X	
Parede: Deve ser em pintura acrílica lavável e teto com pintura látex PVA sobre forro.	X	
Bancada com pia: Para a lavagem de louça com largura mínima de 1,20m.	X	
Ralo: Deve ser previsto pelo menos um ponto no refeitório.	X	
Mural de avisos: Deve ser instalado para comunicações diversas aos colaboradores.	X	
Disjuntor DR: Instalado no quadro de energia, obedecendo à norma, visa proteger o colaborador em caso de curto circuito ou choque. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X	
PORTARIA DE SERVIÇOS E SEGURANÇA:		
Portaria de serviços: Deve existir em empreendimentos com até 200 apartamentos para o controle de entrada e saída dos colaboradores, fornecedores e visitantes, com local para guarda-volumes, junto à entrada de colaboradores e de fornecedores.	X	
Sala de segurança: Deve existir somente em empreendimentos com mais de 200 apartamentos.	X	
Ar condicionado: Deve existir na portaria de serviços e na sala de segurança.	X	
Controle visual: Deve possibilitar o controle visual da área de carga e descarga e da entrada e saída dos funcionários.	X	
Monitores de CFTV: Na sala da segurança devem ficar os monitores de CFTV, com acesso limitado aos colaboradores.	X	
Porta de acesso dos colaboradores: Deve possuir trava automática ou catraca com controle feito pela portaria de serviços.	X	
Video Porteiro: Na entrada de serviço, deve ter fechadura acionada e imagem projetada na recepção.	X	
Rádio de comunicação: Tipo digital bidirecional que comporte o atendimento no empreendimento e a quantidade de colaboradores (manutenção, governança, recepção, segurança, portaria de serviço, eventos, GG e uso comum). Prever bateria sobressalente, capa e fone de ouvido. Obs.: alguns modelos precisam de licença da ANATEL, deve ser verificado junto ao ministério das telecomunicações e ANATEL.	X	
COZINHA E ROOM SERVICE:		
Projeto: Deve existir um projeto específico desenvolvido por empresa especializada para todos os locais onde existem serviços de alimentos & bebidas (cozinha do restaurante, copas de apoio, almoxarifado com câmaras frigoríficas, lixos seco e refrigerado, higienização de mercadorias, bares, etc).	X	
Especificações do projeto de cozinha: Deve contemplar: tamanho, câmaras frigoríficas, lixeira seca a úmica, diferentes ambientes (cozinha fria, quente, cambuza, pré-lavagem, lavagem de painéis, pré-higienização, room-service, pátios dos garçons, etc), instalações, fornos combinados, fogões industriais e coifas, ligações de gás, ligações para água quente, grelhas, tipo de piso, acabamento forro e paredes, tipos de janelas, ar condicionado na cozinha fria, etc.	X	

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

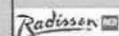


Matriz de Produtos - Áreas Operacionais		
Tamanho da cozinha: Deve ter a infra-estrutura necessária para atender no mínimo o café da manhã dos hóspedes e itens de conveniência (conceito EATS).	X	
Tamanho da cozinha: Deve ter a infra-estrutura necessária para atender as três refeições de hóspedes, assim como room service e demanda de eventos do empreendimento, bar e piscina.	X	
Área de pré-higienização de horti-frutis: Deve ser contemplada área com três cubas de no mínimo 25 litros cada, próximo à área de carga e descarga (pré-lavagem, imersão em produto e enxague).	X	
Área física para room service: Deve ser uma área específica, localizada dentro ou próximo à cozinha, com uma ramal de telefone próprio.	X	
Piso: cerâmica estruxada da Gail	X	
Disjuntor DR: Instalado no quadro de energia, obedecendo à norma, visa proteger o colaborador em caso de curto circuito ou choque. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X	
Damper Corta Fogo: Na elaboração do projeto específico de cozinha e/ou Sistema de Exaustão prever Damper Corta Fogo, item de segurança que evita a propagação em caso de sinistro base de consulta NBR 14518:2000.	X	
Troca de Ar: Na elaboração do projeto específico de cozinha ou Sistema de Ar Condicionado e Exaustão prever sistema de troca de ar como determina ANVISA Resolução RE n° 9 de 16/01/203, Portaria GM/MS n° 3.523 e NBR 16401 (esta substitui NBR 6401) e NBR 14518.	X	
Depósito resfriado para lixo orgânico: É obrigatório em qualquer cidade, independente das exigências municipais, visando a isenção de odores e melhor higiene. Este depósito deve ser azulejado: piso, paredes e teto. Ar condicionado com força suficiente para resfriar o ambiente (600 a 1000 BTU/ m2).	X	
Monta Carga: Quando a cozinha ficar em pavimento diferente do andar de carga e descarga para recebimento de mercadoria e retirada de lixo devem ser previstos monta cargas, para transporte de lixo e mercadoria entre esses pavimentos.	X	
OFICINA DA MANUTENÇÃO:		
Sala da manutenção: Deve ser localizada preferencialmente junto aos equipamentos como gerador, caldeiras, mediadores, casas de máquinas de exaustão, ar condicionado, etc.	X	
Dimensões: Deve comportar estantes e armários para armazenar as ferramentas, bancada de manutenção, local para atendimento de fornecedores, mesa de trabalho, tanque, etc.	X	
Carrinho Sempre Novo: Com ferramentas definidas como padrão, para o programa Sempre Novo de manutenção preventiva em áreas comuns e apartamentos.	X	
Tanque para lavagem: A oficina de manutenção deve contemplar tanque para lavagem de equipamentos e utensílios.	X	
DEPÓSITOS:		
Depósitos: Devem ser criados para os seguintes departamentos: administrativo/financeiro (impressos e arquivo morto), convenções (cadeiras, pranchões, mesas, palcos, púlpitos, equipamentos audiovisuais, etc.), piscina (cadeiras, espreguiçadeiras, mesas, guarda-sóis, equipamentos de limpeza), alimentos e bebidas (depósito, câmaras frigoríficas), governança (material de limpeza, camas extras + berços), minibar e manutenção.	X	
Localização: Devem estar localizados próximos aos departamentos responsáveis, preferencialmente no mesmo pavimento.	X	
ESCRITÓRIOS ADMINISTRATIVOS:		
Escritórios: Controladoria, RH, Treinamento, A&B, CPD, service *1, apoio de recepção, chefe de recepção, vendas, eventos, reservas, gerencial geral, manutenção e governança. Gerente Geral, apoio à recepção, service *1, reservas e CPD devem estar próximos à recepção (impreterivelmente no mesmo pavimento).	X	
Escritórios: É recomendado que a área do "back" (Service *1, apoio de recepção, chefe de recepção, vendas, eventos, reservas, gerencial geral) seja integrada, ou seja, as salas com divisórias baixas tipo "baias", promovendo a integração entre os departamentos. Exceção para a equipe de controladoria e supervisor de RH, que têm que ter sala fechada com acesso restrito. Caso seja definida esta configuração, deve haver duas salas de reunião para apoio, sendo uma para 4 e uma para 10 pax.	REC	
Sala do Gerente Geral: Deve ter no mínimo 8m2 com mesa de trabalho e mesa de reuniões redonda.	X	
Instalações: Cada mesa deve ter acesso a tomadas elétricas, tomadas de telefonia, rede lógica com tomadas estabilizadas e ligadas ao no break. O ambiente deve ter ar condicionado e toda a infra-estrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho.	X	
Iluminação: Deve ser feita através de luminárias fluorescentes e a quantidade de LUX deve seguir as normas específicas para ambiente de trabalho.	X	
Piso: O acabamento deve ser em carpete 6 mm, alto tráfego, antiestático e antimfofo. Pode ser piso de porcelanato ou PVC. Rodapé acompanha o piso.	X	
Parede: Devem ser em pintura látex semi-brilho lavável e o teto em pintura látex PVA sobre forro falso.	X	
EQUIPAMENTOS:		
Gerador: um gerador com carga 100% para abastecimento do empreendimento.	X	
Iluminação de emergência: Devem estar distribuídas em pontos estratégicos do empreendimento e ser abastecidas por bateria, NUNCA pelo gerador. No mínimo uma luminária de emergência por apartamento, corredores de andares, toda a rota de fuga, incluindo escada de emergência e áreas de circulação de hóspedes e funcionários.	X	

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Áreas Operacionais



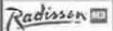
Aquecedor de água (boiler): Devem existir no mínimo dois reservatórios de água quente (boiler) interligados, para permitir a manutenção alternada sem que o fornecimento da água quente seja interrompido. Deve prever sistema de recirculação da água e adequado isolamento térmico da tubulação para manter temperatura ideal até o seu destino final. Preferencialmente deve ter instalada bomba de calor para pré-aquecimento da água, visando economia de gás. Sala Deve ter sensor de gás.	X
Aquecimento solar: Sempre que possível, e quando houver boa insolação e estudo comprovando a vantagem, deve ser previsto sistema de aquecimento solar, visando otimização de recursos e economia na operação.	REC
PABX: Sistema deve atender às necessidades do empreendimento. Configuração deve ser elaborada e enviada pelo departamento de TI da Atlantica Contempla especificação e quantitativo dos equipamentos.	X
CFTV - configuração da máquina: Processador DuoCore 2 Gb de memória, dois HDs, de 80n e 250 Gb, um HD externo de 50 Gb para backup das imagens, placa de video off board, quatro placas de captura com quatro slots PCI e sistema de GeoVision.	X
Sprinkler e Detectores de fumaça: Todas as áreas comuns, de serviço e apartamentos devem possuir detectores de fumaça e sprinkler, respeitando a legislação local.	X
Hidrantes, extintores de incêndio e alarmes: Todas as salas e corredores devem possuir hidrantes (manguera tipo "2"), extintores, alarmes, etc, respeitando a legislação local.	X
Caixa d'água: Impermeabilizada com manta asfáltica, deve possuir reserva de incêndio e alarme para bóia e dreno.	X
Chiller: para ar condicionado central. Sempre que possível, deve ter trocador de calor para economia de gás do aquecedor de passagem do sistema de água quente através do pré-aquecimento da água de consumo.	X
Aquecedor Solar: para aquecimento da água do empreendimento, em complemento ao boiler, para regiões com alto índice de insolação e empreendimentos com área suficiente para a instalação das placas solares, visando economia de gás.	REC
Poço artesiano: pode já ser utilizado no período da obra, e trará benefícios para o hotel em termos de economia de água. Deve seguir todas as exigências das normas de cada região.	REC
Hardware: Para novas aberturas será enviado um projeto de informática desenvolvido pela Atlantica contemplando computadores, notebooks, no breaks, impressoras, etc para todos os departamentos operacionais e administrativos do hotel.	X
Software: Para novas aberturas será enviado um projeto de informática desenvolvido pela Atlantica contemplando backup do servidor, antivírus, sistema operacional Windows, Microsoft office, instalados em todos os computadores informados pelo departamento de TI da Atlantica detalhado em projeto específico.	X
Cabeamento de voz e dados: todos os apartamentos devem possuir cabeamento designado, além de sinal de wireless. Além disso, deve ser previsto o cabeamento em todas as áreas de back e de hóspedes. O cabeamento lógico dos apartamentos deve possibilitar o funcionamento do sistema de hospitality (express check-out, extrato, movie on demand, etc).	X
Sonorização ambiente: projeto deve contemplar som ambiente nas seguintes áreas: áreas sociais comuns e hall social dos elevadores, recepção, convenções e salas de reunião, restaurante, piscina, fitness, terraço e banheiros sociais.	X
PABX: Para novas aberturas será enviado um projeto de telefonia desenvolvido pela Atlantica contemplando PABX com facilidades hoteleiras, aparelhos telefônicos e sistema de tarifação.	X
CFTV: Conforme projeto específico, deve ser previsto sistema integrado, com câmaras dispostas em locais estratégicos, visando a segurança do patrimônio. Deve contemplar: cabeamento, câmaras internas e externas, lentes específicas, servidor, televisão e sistema de back-up.	X
OBSERVAÇÕES GERAIS:	
Áreas sociais: Todos departamentos onde houver colaboradores trabalhando por período prolongado devem ser bem ventilados e possuir ar condicionado. Os locais sem sistema de ar condicionado devem ter ventilação natural ou mecânica.	X
Projeto de segurança: Deve prever a instalação de CFTV (circuito fechado de TV) em todos os acessos sociais e de serviços, cabines dos elevadores, balcão de recepção, lobby, foyer de convenções, corredores de apartamento, divisa do terreno, business center, etc.	X
Projeto de luminotécnica: Deve conter layout, especificação, quantificação e modelo de todas as luminárias, buscando sempre alternativas para reduzir o consumo sem perder a eficiência.	X
Projeto de automação: Deve conter a supervisão de todos os equipamentos, combate a incêndio, elevadores, iluminação, controle de acesso, etc.	X
Projeto de informática: Configuração deve ser elaborado e enviado pelo departamento de TI da Atlantica e contempla quantitativo e especificação de hardware e software.	X
Projeto de ar condicionado: Deve ser submetido ao departamento de manutenção da Atlantica.	X
Projeto de cabeamento: Deve ser submetido ao departamento de TI da Atlantica prevendo voz e dados. Todos os apartamentos, mesmo com acesso a wireless, devem ter cabeamento visando redundância.	X
Projeto de hidráulica: Devem contemplar caixa de água para armazenamento da água pluvial, utilizada para lavagem externa, irrigação e caixa de descarga. Preferencialmente prever instalação hidráulica adequada e estação de tratamento para a reutilização de água de chuveiro e lavatório em caixa de descarga.	X
Sistema de automação predial: irá possibilitar flexibilidade e segurança ao sistema, integrando supervisão, controle, gerenciamento de energia e coleta de dados. Irá integrar funções diversas das instalações prediais e equipamentos e infraestrutura: ar condicionado de áreas comuns e de apartamentos, ventiladores e exaustores, sistema de água quente, bombas de piscinas e estocagem de combustível, bombas e reservatórios de esgoto, águas pluviais, água servida, esgoto gorduroso, bombas de jôquei e incêndio, subestação, gerador de energia elétrica e painéis de iluminação.	X
As Buit de Projeto: Devem ser mantidos dentro da propriedade, sempre atualizados, no departamento de manutenção ou na gerência geral.	X
Dispositivo de Segurança DPS (Dispositivo de Proteção de Surto) : Devem ser instalados antes do disjuntor geral do empreendimento, protegendo equipamentos contra descargas elétricas provocadas por raios.	X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



SSM

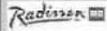
08

Matriz de Produtos - Áreas Operacionais	Radisson 
Botões antipânico: Devem ser previstos em pontos estratégicos para permitir o seu acionamento em caso de urgência, como no balcão de recepção, administrativo/financeiro, portaria de serviços, etc.	X
Instalações: Devem ser criadas instalações e mediadores de água, luz e gás, totalmente separados para o restaurante, cozinha, bar e copas de apoio.	X
Esquadrias de PVC e vidro duplo: Em empreendimentos localizados próximo a rodovias, aeroportos ou avenidas urbanas de grande fluxo veicular deve ser previsto esquadrias de PVC e vidro duplo, como abafadores de ruídos, para permitir um descanso adequado aos hóspedes.	X
Uniformes: Equipe toda deve estar uniformizada de acordo com o padrão por categoria ou bandeira, conforme book de uniformes disponibilizado pela Atlantica.	X
Chaves Mestras: Para todas as portas das salas e corredores, sociais ou de serviços. Separadas por área (Ex.: mestra da governança, mestra da segurança, mestra de eventos, mestra administrativa, etc.). Deve haver uma chave grã-mestra que permite a abertura de todos os ambientes.	X



"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

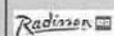


Matriz de Produtos - Apartamentos		
RELAÇÃO DE PROJETOS:		X
Projetos: Devem ser contratadas empresas especializadas para os seguintes projetos, que devem ser analisados e aprovados pela Atlantica: acústica, ar condicionado e exaustão mecânica, arquitetura, automação predial (supervisão de equipamentos, segurança e combate a incêndio), decoração de interiores, elétrica, hidráulica, infra-estrutura lógica e TV por assinatura, luminotécnica. Considerar exigências da lei de acessibilidade.		X
CATEGORIZAÇÃO DE APARTAMENTOS		
Tipos de apartamentos: Deve contemplar instalações e serviços definidos para os diferentes tipos de apartamentos, descritos nesta planilha. Para hotéis em abertura, a Atlantica define o mix de categorias de apartamentos e de casal e solteiro.		X
Studio: Devem ser os apartamentos menos privilegiados quanto à sua localização, tamanho, vista, localização nos corredores ou distribuição do mobiliário.		X
Studio Plus: Localizados em andares mais altos, com vistas mais privilegiadas, melhor localização, tamanho ou ainda distribuição do mobiliário.		X
Studio Two: Localizados em andares mais altos, com vistas mais privilegiadas, melhor localização, tamanho ou ainda distribuição do mobiliário. Necessariamente com duas camas double queen (1,60m).		REC
Studio Sweet: Melhor localização ou vista ou tamanho.		OPC
REGRAS GERAIS		
Apartamentos conjugados: Pode ter apartamentos conjugados, em quantidade definida em conjunto com equipe de vendas. Deve-se conjugar preferencialmente um apartamento de casal e um de solteiro, sendo na mesma prumada, separados por uma porta no corredor que isole os dois apartamentos, permitindo assim venda conjunta ou individual.		X
Apartamentos para portadores de necessidades especiais (PNE) e pessoas com deficiência (PCD): Deve atender à legislação local (norma 9050) vigente no momento da aprovação do projeto (atualmente são 10% do total das unidades), aprovado pelo órgão local. Os apartamentos devem estar localizados preferencialmente nos andares baixos (lobby) e próximo ao elevador. Deve possuir 1 cama de no mínimo 1,58m. Itens de PNE devem ser flexíveis: tampo de vaso sanitário, gancho para baixar varão de guarda roupas, inclinação de espelho do banheiro, banco de plástico dentro do box blindex. Itens de PNE fixos devem ser as barras de apoio e de segurança no lavatório, box e vaso. Portas de entrada e de circulação para banheiro devem ter 0,92m, conforme norma.		X
Apartamentos de solteiro e de casal: Deve ter a distribuição definida pela Atlantica de acordo com o perfil do empreendimento.		X
Apartamentos não fumantes: Deve ter de no mínimo 70% do inventário não fumante. Deve ser definido em acordo com a Atlantica.		X
Apartamentos não fumantes: Deve ter de no mínimo 85% do inventário não fumante. Deve ser definido em acordo com a Atlantica.		X
Apartamentos com terraço: Recomendado para resort ou hotéis de praia ou campo, com vista. Não é indicado para hotéis em regiões urbanas.		X
DIMENSÕES DO APARTAMENTO (INCLUI BANHEIRO)		
Área "de vassoura" (sem shafts, sem terraço, sem recuos e sem paredes internas): 28m ² . A parede onde se localiza a cabeceira deve ter no mínimo 4,0m para acomodar as camas, criado mudo e circulação. A largura (parede da janela) deve ser de no mínimo 3,60m, para acomodar a cama, área de circulação e mesa de trabalho.		X
ACABAMENTO DOS APARTAMENTOS		
Piso e rodapés: Carpete em manta do tipo pelo cortado e solution died de 8 a 10cm, PVC (poliuretano imitando madeira) ou porcelanato retificado. Rodapé deve acompanhar o acabamento do piso (no caso de PVC deve ser PVC, poliuretano ou pedra) com altura mínima de 10cm. Em hotéis de lazer, praia e regiões de clima quente deve-se evitar carpete. Em regiões de clima menos quente deve ser definido previamente um mix entre piso de PVC e carpete. Deve ser aprovado pela Atlantica.		X
Especificação do piso de PVC: Este piso tem um acabamento que imita madeira, com a oferta de diversos tons e texturas. Pode ser liso ou ter pouca ranhura. Anti-estático, anti-môfo, anti-bactericida, anti-abrasivo, anti-chamas, anti-alérgico, resistente a riscos e faz pouco barulho com saltos. O piso deve ser tratado para nivelção antes da instalação. Posteriormente é utilizada cola PVA, que prepara o piso e cola o PVC. Deve ser feito com fornecedor homologado pela Atlantica.		X
Paredes: Todas as paredes devem possuir revestimento vinílico anti-môfo, inclusive paredes do banheiro. Uma das paredes (preferencialmente a parede da cabeceira) deverá ter adesivagem ou acabamento com vinílico tensionado quecom grafismo abstrato nas cores da marca (vermelho, cinza, preto e branco). Pode-se utilizar as imagens aprovadas da marca de forma ampliada. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.		X
PORTA E JANELAS		
Portas de entrada: Largura mínima de 0,80m e amortecedor acústico fixado na cavidade do batente. Deve ser em madeira, sólida e anti-chama, com pintura lisa e largura mínima de 4,00 cm (não são permitidas portas ocas), interno em Pinus, montagem em alta pressão, calibrada e desempenada.		X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Apartamentos



Fechadura eletrônica: Devem ser sistema de aproximação. Devem ter alimentação com baterias com autonomia de 2 anos, dispositivo de emergência para abertura e auditoria das últimas 300 aberturas. Deve ter sistema de travamento auto dead-bolt.

X

Dobradiças com molas (para hotéis novos): Em todas as portas, garantindo que as mesmas se fechem de sozinho.

X

Olho mágico: Altura de 1,50 do chão. Em Uhs de deficientes físicos, deve ter um segundo olho mágico 1,10 m do chão. Alcance de visão de 200º, acabamento cromado.

X

Fecho trifor e chapa protetora: Deve ter trava de segurança (fecho Trifor) com chapinha protetora de aço instalado na altura do olho mágico. Em Uhs de deficientes físicos, deve ter o fecho e a chapinha instalados na altura do olho mágico inferior. Analisar a necessidade de calço no batente.

X

Rota de fuga: Deve ser instalada em display de acrílico acima do olho mágico (1,60m do chão), na parte de trás da porta, orientando para saída e procedimentos de emergência em caso de incêndio. Em Uhs de deficientes físicos, deve estar instalada entre os dois olhos mágicos (1,20 do chão).

X

Portas dos banheiros: Devem ter largura mínima de 0,70m e podem ser do tipo semi-oca com sarrafões de Pinus e com montagem em alta pressão. Em apartamentos de portadores de necessidades especiais a porta deve seguir a norma da ABNT.

X

Janelas: Devem possuir limitadores de abertura de 12 cms (basculantes, deslizantes ou pivotantes). Se janelas forem trancadas com chave, deve ser sinalizado para hóspedes a alternativa de empréstimo de chave na recepção.

X

Isolamento acústico das janelas: Sempre que o hotel for localizado próximo a rodovias, aeroportos e centros urbanos deve ser previsto isolamento acústico adequado nas janelas para a rua. O ruído dentro do apartamento, em todos os horários, não pode superar 40 decibéis. Deve ser aprovado pela Atlantica.

X

MARZENARIA E MOBILIÁRIO

Ferragens: Dobradiça de pressão em aço e gavetas com corrediças metálicas.

X

Cabeceira de cama: Largura deve prever no mínimo um excedente de 10 cm de cada lado do criado mudo. Cabeceiras com mais de 2,50m de comprimento devem ter emenda para facilitar a remoção. Fixação logo acima do piso. Cabeceira inteira (até piso) deve ter altura mínima de 1,20m. Detalhes como reentrâncias, saliências e acabamento devem ter aprovação Atlantica.

X

Criado mudo: Dimensões mínimas de 50 cm profundidade x 60 cm largura x 50 cm altura ou nivelado com o colchão. Pode ter dois criados mudos diferentes em cada lado, porém o móvel não deve contemplar gaveta. Dois criados mudos em apartamentos de casal, um criado mudo entre as camas em apartamentos de solteiro.

X

Cama box spring: Colchões com dimensões mínimas de: casal 2,0m x 2,03m com box bipartido; solteiro: 1,34m x 2,03m. Box deve ter dois rodízios na cabeceira e demais pés com sapatilhas anti-deslizantes. A Atlantica define o mix de quantidade de camas de solteiro e de casal.

X

Colchão: Molejo contínuo ou entrelaçado, altura de 32 cm, garantia de 10 anos, tecido com tratamento anti-âcaro, anti-chama e scotchgard, com garantia de 2 anos. Acabamento de pillow top embutido.

X

Cama extra: tamanho mínimo de 0,90 x 2,0. Quantidade deve ser definida com operações, vendas e implantação.

X

Berço com colchão: 2% do total de apartamentos, em modelo desmontável, aprovado pela Atlantica. Não deve contemplar protetor nas laterais ou outro elemento que possibilite que a criança sufoque.

X

Poltrona para leitura: Deve ser prevista em todos os apartamentos de casal, quando couber. O modelo deve ser moderno e aprovado pela Atlantica.

X

Mesa "RED": Deve ser um móvel solto (e não em marcenaria), podendo ser retangular, redonda ou oval. Material e desenho devem ser aprovados pela Atlantica. As dimensões mínimas, se for retangular, devem ser de 1,20 x 0,60 x 0,70m de altura. Se for redonda deve ter no mínimo 1,0m de diâmetro. Os pontos elétricos livres devem estar localizados na parede próxima à mesa, 15 cm acima da altura do tampo da mesa.

X

Cadeira "RED": Duas ou mais cadeiras junto à mesa "RED". Não devem ser ergonômicas, e sim confortáveis, design, com um visual informal, podendo mesclar modelos diferentes de cadeira que harmonizem entre si e no projeto de decoração. Devem permitir refeições, trabalho e/ou reuniões de pequeno porte no apartamento.

X

Fixação da LCD: Quando for fixada na parede deve prever painel de madeira para acabamento com nicho para o suporte de impressos com tamanho A3, A4 ou A5 a ser aprovado pela Atlantica. (diretório, cardápios, etc).

X

Armário: Deve ter dimensões mínimas de 1,80m de largura x 0,60m de profundidade. Deve ter porta, podendo ser de correr. No módulo lateral do armário, dentro da medida dele, prever espaço para minibar, kit chaleira e cofre, sendo que minibar deve ficar em armário com porta e com respiro para evitar o super aquecimento do equipamento. Deve ter varão de cabide com trava e metálico cromado fixado a uma altura que permita vão livre de no mínimo 1,35m (altura), prateleira superior e inferior, além de nicho para ferro e tábua de passar.

X

Armário para apartamentos de PNE: Devem ter varão alto com mecanismo para rebaixá-lo para a altura que atenda a norma para PNEs.

X

Maleiro: Deve ser confeccionado em madeira, com ripas horizontais metálicas no seu tampo superior, ou ainda ser embutido. Pode ainda ser puff com rodízio e proteção na parede. As dimensões recomendadas são: 80 x 60 x 70cm. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.

X

Espelho de corpo inteiro: Deve ter acabamento de moldura, ser bisotado ou contemplar algum elemento decorativo. Dimensões mínimas de 0,50m largura x 1,60m altura e ser fixado a uma altura de 0,30m do piso. Pode ser fixado na porta do armário ou do banheiro (para dentro do quarto).

X

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

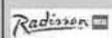
Tomadas e interruptores na cabeceira em apartamento de casal: Junto a cada criado mudo deve existir, além das tomadas necessárias para as luminárias, duas tomadas livres sobre cada criado mudo e fora do economizador de energia. Deve haver interruptor em paralelo no criado mudo próximo à porta para desligar hall de entrada. Deve ser previsto um ponto de telefone junto a um dos criados mudos.

X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Apartamentos



Tomadas na cabeceira em apartamento de solteiro: Junto ao criado mudo deve existir, além das tomadas necessárias para as luminárias especificadas, quatro tomadas livres sobre o criado mudo e fora do economizador de energia (duas caixinhas duplas). Deve haver interruptor em paralelo para desligar hall de entrada. Deve ser previsto um ponto de telefone.	X
Tomadas na bancada de trabalho: Os pontos elétricos devem estar localizados 15 cm acima do tampo da mesa (eixo). Três tomadas livres, uma tomada USB, um ponto de telefone e interruptor da iluminação da mesa de trabalho. Atrás da LCD deverá haver ponto elétrico para a mesma, além de ponto de antena.	X
Internet wireless: Além de wireless nos apartamentos, todos devem ter um ponto de internet a cabo, junto à mesa de trabalho, com o objetivo de redundância de conexão, instalada conforme parâmetros definidos pelo departamento de TI da Atlântica. Deve haver gerenciamento de gateway através de fornecedores homologados pela Atlântica.	X
Tomadas do minibar: Deve haver tomada de energia junto ao minibar, 30cm acima do chão fora do economizador de energia.	X
Tomadas dentro do circuito do economizador de energia (desligam quando se retira a chave): Ar condicionado, televisão e toda a iluminação do apartamento. Todas as demais tomadas devem ficar sempre ligadas (24 horas).	X
Disjuntor DR: Instalado no quadro de energia dos apartamentos, obedecendo à norma, visa proteger o hóspede em caso de curto circuito ou choque no apartamento e banheiro. Ajuda também a identificar a fuga de energia nos equipamentos, gerando economia para os hotéis.	X

ILUMINAÇÃO

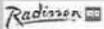
Projeto: Deve ser contratado um projeto de luminotécnica específico e obedecer aos padrões ABNT. Todas as lâmpadas no apartamento e banheiro devem ser amarelas - temperatura entre 2.700 e 3.000K.	X
Cabeceira da cama: Duas luminárias com hastes flexíveis direcionáveis e pontuais para leitura com temperatura entre 2.700 a 3.000K. Devem ser instaladas no alinhamento das laterais externas das camas (solteiro e casal), a uma altura de 40cm acima do colchão. Devem ser previstas tomadas para essas luminárias.	X
Cabeceira da cama: Duas luminárias do tipo abajures sobre os criados mudos (ver especificação do item) em quarto de casal e um abajur sobre o criado mudo em quarto de solteiro. Seu modelo deve esconder a lâmpada. Luz deve ser difusa e temperatura entre 2.700 a 3.000K.	X
Cabeceira da cama: Iluminação com fita de led por trás da cabeceira ou painel, como elemento decorativo, sem substituir outras luminárias.	REC
Mesa de trabalho: Quando a mesa de trabalho for colada junto à parede, prever arandela na parede sobre a mesa ou luminária de mesa de trabalho com luz difusa e fria com alcance de 1m2, temperatura entre 2.700 a 3.000K. Quando a mesa for longe da parede, prever luminária tipo pendente ou luminária de mesa tipo abajur nas mesmas características. Se for mesa redonda, prever luminária tipo pendente.	X
Luminária de emergência: Posicionada próxima a entrada do apartamento, com autonomia de no mínimo 3 horas. Deve ser bivolt e quando carregada deve ficar em stand by. Lâmpada 18W, nível de iluminação que atenda 50 lux. Deve atender à instrução técnica nº 18/01 do Decreto Estadual 46076/01 do corpo de bombeiros. Mesmo quando gerador alimentar 100% do prédio, devido a risco de incêndio. Alternativa é banco de baterias que alimente corredores, escadaria de emergência e um ponto em cada apartamento, evitando os blocos autônomos (estética). Ou buscar blocos autônomos com design.	X
Luminárias para a entrada: Do tipo arandela fixada na parede ou plafon instalado no forro do hall de entrada do apartamento, em estilo moderno. Luz deve ser difusa.	X
Luminária de pé para leitura: Sempre que houver poltrona ou sofá, deve haver abajur de chão com luz difusa e fria, fonte de luz com temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K. Deve possuir uma base sólida e estável com altura mínima de 1,40m e interruptor liga/ desliga de pé.	X

EQUIPAMENTOS

Ar Condicionado: Deve ter controle remoto. Em regiões de temperaturas baixas deve ter sistema de ar quente e frio. Ar condicionado central (chiller, self ou fan coil) ou Split, com nível de ruído baixo. Preferência é para ar condicionado central pelo sistema self de 1TR, pois tem baixo consumo de energia elétrica, se comparado com chiller. Junto ao termostato deve haver etiqueta alertando para a temperatura ideal. Se for split, controle remoto deve ser digital e deve ser disposto em caixinha específica. Posicionado no hall de entrada, que deve prever rebaixo para acomodar o equipamento. Não deve insuflar ar sobre a cama.	X
Cabo de rede: Conexão Wireless é padrão em apartamentos. No entanto deveremos ter cabos disponíveis para empréstimo na recepção, para atender à demanda de hóspedes que não queiram ou possam fazer conexão wireless. O comprimento do cabo deve ser de 1,5m.	X
Cofre Eletrônico: Digital com software para sistema de auditoria. Dimensão que comporte um lap top de 17 polegadas (35 x 50cm).	X
Detector de fumaça: Modelo inteligente digital (ótico e endereçável), atendendo à norma NBR 9441/98.	X
Economizador de energia: Deve ser instalado dentro do apartamento, junto ao interruptor na entrada do apartamento em caixa 4"x2" ou 4"x4", nas cores branco ou bege com led indicativo. Ao retirar o cartão, deve levar 30 segundos para que o fornecimento de energia seja bloqueado para as seguintes tomadas: ar condicionado, televisão e toda a iluminação do apartamento. As demais tomadas devem ficar fora do sistema.	X
Frigobar: Capacidade 40 litros, voltagem 110 e 220v, sistema de absorção e expansão. Frigobar deve ficar vazio, hóspede abastece.	X
Frigobar: Capacidade mínima de 40 litros, voltagem 110 e 220v, sistema de absorção e expansão.	X
Frigobar: Em apartamentos com características "long stay" deve ter capacidade mínima de 120 litros. Voltagem 110 e 220v.	X
Smart TV LED: 55" com definição HD, fixa no painel da parede com suporte móvel para poder mover o ângulo.	X

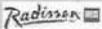
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Apartamentos		
Smart TV LED: Duas TVs quando houver dois ambientes distintos como quarto e sala ou duplex no tamanho mínimo recomendado pela marca.	X	
Cabo HDMI: no mínimo 10% do inventário para empréstimo a hóspedes pela recepção, podendo ser aumentado conforme demanda.	X	
Sprinkler: Devem ser observadas as normas vigentes municipais (de acordo com o código de edificação) ou estadual (corpo de bombeiros). Preferencialmente sprinkler em todos os apartamentos, visando competitividade comercial.	X	
Telefone: Um ramal analógico por apartamento com três extensões e três aparelhos, um sobre a cabeceira, um sobre a mesa de trabalho e um no banheiro, do tipo gôndola, com suporte na parede. Em categorias business class ou royal deve ter um telefone fixo sobre a mesa de trabalho, um sem fio no criado mudo e um fixo no banheiro. PABX e aparelhos devem ser aprovados pela Atlantica.	X	
DECORAÇÃO		
Projeto de decoração: Deve haver projeto de decoração feito por empresa especializada em decoração de interiores, contemplando pequenas diferenças para as diferentes categorias de apartamentos.	X	
Tecidos: Não deve prever estampas, e tecidos devem combinar com as cores da marca (cinza claro, branco, vermelho e preto).	X	
Cortina: Deve ser composta na seguinte seqüência de fora para dentro: voil, blackout e xale decorativo. A cortina decorativa pode ser eliminada com a inversão do black-out e do voil, quando este último for um voil decorativo. Cortinas devem ser instaladas em toda a extensão da parede e não somente na extensão da janela. Em unidades PNE e PCD prever mecanismo para manuseio.	X	
Revestimento de box (saia): Deve cobrir toda a lateral do box, podendo ser em lycra ou corino, necessariamente em cor sóbria (marrom, chumbo, preto, café, bege ou outra).	X	
Tapete: Em apartamentos com piso frio ou piso de PVC imitando madeira deve existir tapete sob a cama, saindo nas laterais e na parte inferior da cama pelo menos 50cm. Antiderrapante.	X	
Elemento decorativo: Dispostos de forma harmônica no apartamento, devendo utilizar vinílico tensionado na parede da cabeceira (em toda ou parte da sua extensão) com grafismo moderno, podendo também utilizar as imagens da marca de forma	X	
ENXOVAL		
Roupa de cama: Deve ser lisa, sem logotipo ou bordados e com costura dupla. Deverá ser demarcada com costura interna de acordo com cada cor definida para a bandeira, para distinguir as marcas.	X	
Tecidos: Devem ser submetidos a tratamento anti-manchas, anti-chamas e pré-encolhimento. Tecidos decorativos não precisam ser anti-chamas. Preferencialmente tecidos em fibras naturais.	X	
Lençóis: Dois lençóis com quatro trocas, num total de 08 lençóis por cama. Composição: 100% algodão, 220 fios por polegada.	X	
Fronhas: Uma fronha com quatro trocas, num total de quatro fronhas por travesseiro. Dimensões 0,55 m x 0,75 para travesseiros 0,50 x 0,70 e 0,55 x 0,95 para travesseiros 0,50 x 0,90. Composição 100% algodão, 220 fios por polegada. Devem ter abas de 5 cm.	X	
Fronhas: Em categoria ROYAL deve haver uma fronha com quatro trocas, num total de quatro fronhas por travesseiro. Dimensões 0,55 m x 0,75 para travesseiros 0,50 x 0,70 e 0,55 x 0,95 para travesseiros 0,50 x 0,90. Composição 100% algodão, 400 fios por polegada. Devem ter abas de 5 cm.	X	
Capa para Edredon: Deve ser branco percal 100% algodão liso, 220 fios. Deve ter por dentro laços nas bordas e centro que o prendam ao edredon, com fechamento tipo envelope. Tamanho proporcional ao tamanho do edredon. Quatro trocas de capa por edredon para todos os apartamentos.	X	
Colcha de piquet: Prever duas trocas para 20% do número de Uhs para empréstimo na governança, proporcional ao tamanho do colchão. 100% algodão, tecido pré-encolhido e anti-alérgico.	X	
Protetor de travesseiro: Para todos os travesseiros. Deve ser impermeável, tratamento anti-ácido, fechamento tipo envelope, 100% algodão. Medida: 0,50 x 0,70m e 0,5 x 0,90 m	X	
Protetor de colchão: Todas as camas devem ter no modelo slip, cambraia mista 140 fios, 50% algodão e 50% poliéster, recheio com fibra 100% poliéster silicizada, 100 g/m, acabamento em viés, não alérgico. Deve ser previsto 10% a mais que o inventário de camas.	X	
Travesseiros: Cinco por apartamento dispostos sobre as camas de casal (três de 0,50 x 0,70 m e dois de 0,50 x 0,90) e quatro para apartamento com cama de solteiro, sendo dois sobre cada cama (quatro de 0,50 x 0,70 m). Tratamento anti-alérgicos, gramatura 550g, fibra siliconada da Du Pont de 4 furos e tecido 67% poliéster 33% algodão.	X	
Travesseiros diversos: Seis travesseiros de pluma de ganso, quatro travesseiros ortopédicos com altura especial, quatro travesseiro anti-alérgico de látex e quatro travesseiros para relaxamento do corpo para empréstimo na governança.	OPC	
Cobertor: Prever 10% do número de UHS para empréstimo na governança. Deve ser em face 100% nylon, tratamento anti-alérgico, anti-mófo, células térmicas. Material Vellux. Dimensões que permita cobrir a superfície do colchão, suas laterais e mais 10 cm de cada lado.	X	
Edredom: Em todas as camas. Prever quantidade de 1,1 por cama, para ter reserva. Tamanho adequado para cobrir colchão e lateral e mais 10 cm a mais. Tecido em cambraia misto, 50% algodão x 50% poliéster, altura dupla, matelassê com forma de losangos. Manta interna de 150 g/m em regiões de clima frio e de 80g/m em regiões de clima quente. Nos cantos e centro devem existir ganchos para fixação da capa para o edredon.	X	
Felpas: Devem ser lisas, sem logotipos ou bordados, brancas, gramatura 550g/m ² , 100% algodão.	X	
Toalha de banho: quatro toalhas para apartamento com cama de solteiro e duas para cama de casal. Tamanho mínimo: 0,86m x 1,50m e peso 650g. Deve-se prever quatro troca por unidade de toalha.	X	
Toalha de rosto: quatro toalhas para apartamento com cama de solteiro e duas para cama de casal. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,85m e peso de 211g. Deve-se prever quatro troca por unidade de toalha.	X	
Toalha de toilette: quatro toalhas para apartamento com cama de solteiro e duas para cama de casal. Tamanho mínimo: 0,35 x 0,35 cm e peso: 57g. Deve-se prever quatro troca por unidade de toalha.	X	

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Apartamentos	
Piso: Uma toalha com quatro trocas, num total de quatro toalhas. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,80m e peso de 272g. Deve-se prever quatro troca por unidade de piso.	X
Roupão: Devem ser previstos em piquet favo preto com logotipo da marca bordado em branco apenas para apartamentos do tipo Studio Plus. 100% algodão, tamanho: G ou nº 54 (122 cm de comprimento x 154 cm de largura após encolha) e GG ou nº 60 (122 cm de comprimento x 156 cm de largura após encolha).	X
Enxoval de berço: Prever protetor de colchão impermeável, lençol de baixo e de cima e fronha 100% algodão, travesseiro anti-sufocante e anti-alérgico, cobertor 100% acrílico anti-alérgico, protetor de berço para as laterais, cabeceira e pés, quando o berço for de madeira. Prever 3 trocas de enxoval.	X
Enxoval de nupcias: Prever enxoval diferenciado, bordado ou com renda, sempre branco e 100% algodão. Edredom e capa. Seis travesseiros sobre a cama. Enxoval de banho deve ser composto por quatro toalhas de banho, podendo ser bordado ou com renda igual ao acabamento do enxoval de cama, além das toalhas de rosto e piso.	X
DIVERSOS	
Batedor de porta: Tipo bola, em latão com diâmetro de 7/8" e 3,09 cm de altura, anticorrosivo, fixado com parafuso em latão alto atarrachante de 4,2x32mm, com bucha S 6 de nylon. Confeccionado em tubo de latão (liga 270) base utilizando rosetas de latão forjado dupla fixação. Com algum detalhe cromado ou cilíndrica.	X
Cabides com calceiro e prendedor para saia em madeira: Quantidade de seis cabides de saia e seis de calça por armário. Não deve ser antifurto e deve ter o prendedor (varão) mais estreito.	X
Cinzeiro: Em porcelana branca, redondo com diâmetro de 9,5cm. Quantidade 02 por UH fumante (quarto e banheiro) mais 20% de reposição. Em suítes prever três unidades (um no quarto, um na sala e um no banheiro).	X
Controle remoto - bandeja: Em modelo e material aprovado pela Atlantica para controle do ar condicionado e controles da TV e cabo, assim como impressos em geral (instruções de canais, bloquinho de anotações e lápis).	X
Copo para minibar: Em vidro incolor temperado, com capacidade para 236ml. Modelo On The Rocks. Dois por apartamento mais 20% de reposição.	X
Lixeira para bancada de trabalho: Deve ser sem tampa em material cromado revestido por pintura na cor branca nas medidas 41.91 X21.59x 30.48, com divisória fixa no centro da medida, para encaixe de divisórias móveis em plástico duro do tipo "reciclável" (preta) e "não reciclável"(vermelha).	X
Chinelo: modelo definido pela Atlantica e somente em Studio Plus.	X
Porta roll de lavanderia: Em couro preto, com logo Radisson Red em baixo relevo, para ser pendurado em cabide no guarda roupas.	X
Tábua e ferro de passar roupa: Tábua com dimensões 0,90m x 0,33m x 0,05m com capa térmica. Ferro não deve ser a vapor e deve ter desligamento automático acionado após 15 minutos. Deve ser previsto em todos os apartamentos.	X

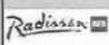
"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Banheiros de Apartamentos		Radisson
ASPECTO FÍSICO DOS BANHEIROS		
Área do banheiro: Deve ter no mínimo 4,00m ² e possuir vaso sanitário, lavatório com bancada, chuveiro e ducha higiênica. Recomendado, se possível, área de 5,00m ² .		X
Banheiros sem ventilação natural: Devem conter exaustor com capacidade de renovação do ar proporcional ao volume ligado ao interruptor do banheiro. Deve ser observado o nível de ruído durante o seu funcionamento. Deve ter timer instalado para o desligamento em horários de baixa permanência de hóspede nos apartamentos.		X
ACABAMENTO DOS BANHEIROS		
Piso: Deve ser mais baixo em relação ao quarto. Anti-derrapante, impermeável e de alta durabilidade (mínimo PEI 2). Recomendado placas de granito ou cerâmica com rodapé no mesmo material e soleira em granito ou mármore na porta.		X
Piso da área de lavatório, quando esta for separada do banheiro: Deve seguir o piso do apartamento quando este for porcelanato, cerâmica ou vinílico. Quando piso do apartamento for carpete, piso da área de lavatório deverá ser cerâmica, porcelanato ou vinílico, em projeto aprovado pela Atlantica.		X
Rejunte: Deve ter tratamento anti-fungo. Rejunte deve ser mais escuro que os azulejos, para evitar manchas de fungos.		X
Ralo: Deve ser previsto no box um ralo metálico linear sifonado, com vazão proporcional à quantidade de água da ducha. Este ralo deve preferencialmente ser instalado na entrada do box ou alternativamente abaixo da ducha (atenção para o caimento da água em direção ao ralo). Deve haver um segundo ralo metálico no banheiro com 4", grelha com furos grandes e tampa com controle de abertura (atenção para o caimento da água em direção ao ralo).		X
Paredes: Devem ser preparadas para umidade, revestidas total ou parcialmente em cerâmica, granito ou mármore. Paredes sem revestimento de pedra devem ter vinílico anti-mofo.		X
Teto: Pintura acrílica fosca lavável ou epóxi antimofa.		X
Teto: Pintura acrílica fosca lavável ou epóxi antimofa. Deve haver a aplicação de desenho (stencil) padronizado pela Atlantica, reforçando a identidade da marca, em cor cinza claro ou outra a ser aprovada pela Atlantica.		X
DECORAÇÃO DOS BANHEIROS		
Projeto de decoração: Deve ser feito em conjunto com o projeto de decoração do apartamento, objetivando uma continuidade da decoração do quarto no banheiro.		X
Elementos decorativos: Deve-se considerar aplicação de Stencil criativo no teto, desenho com pastilhas na cor vermelha ou ainda box serigrafado vermelho. Projeto de decoração do banheiro deve ser aprovado pela Atlantica.		X
ILUMINAÇÃO E ELÉTRICA		
Projeto: Deve ser contratado um projeto de luminotécnica específico validado pela Atlantica.		X
Iluminação junto ao espelho (sobre a pia do banheiro): Tipo camarim nas laterais ou acima do espelho ou ainda tipo arandela nas paredes laterais, iluminação mais forte nos tipos de apartamento feminino. Luz difusa e fria, com temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K. Não deve nunca ser luz de teto. Se forem arandelas, luminária deve ser de material que permita a passagem de luz (vidro), e portanto ilumine para a frente, e não só para cima e para baixo.		X
Iluminação de teto: Plafon embutido ou sobreposto, preferencialmente sobre o vaso sanitário, necessariamente no mínimo 10cm para fora do box, com luz difusa fria entre 2.700 e 3.000K. Nunca deve haver instalação elétrica de qualquer tipo (luminárias e exaustores) dentro da área do box, respeitando a norma.		X
Tomadas junto à bancada da pia: No mínimo três tomadas, sendo uma para secador de cabelo (fixa) e duas livres para a utilização do hóspede, instaladas a 20cm do tampo da pia (eixo).		X
LAVATÓRIO		
Lavatório: Pode ser separado da área do banheiro ou integrado a ele. Recomendado que fique separado em Resorts e hotéis de convenções.		X
Lavatório para PNE: Deve seguir os padrões descritos na norma NBR 9050, porém deve ser adicionada em local apropriado prateleira(s) para a colocação de amenities e copos, assim como suporte de itens do hóspede.		X
Tampo do lavatório: Comprimento mínimo de 1,10 m, com largura de 0,60m. Cuba deve ser descentralizada, permitindo maior área para a colocação de pertences de hóspedes. Deve ter saia de 20 cm do mesmo material e saia de 20 cm de madeira, em conjunto com prateleira inferior de madeira para porta toalhas.		X
Cuba do lavatório: Dimensões mínimas de 35x 50x12cm, devendo ser sobreposta.		X
Duas cubas no lavatório: Comprimento mínimo de 1,50 m, com largura de 0,60m. Deve ter gabinete para porta toalhas.		REC
Gabinete: Sob a pia, prevendo espaço para a disposição de toalhas ou ainda apoio para pertences de hóspedes, garantindo um melhor acabamento no banheiro. Pode ter porta, mas não é necessário.		REC
Torneira do lavatório: Água quente e fria em monocomando.		X
Espelho para lavatório: Deve ser previsto em toda a extensão da parede da pia do banheiro, preferencialmente também nas laterais. Em UHs para PNEs deve ter corrente que permite inclinação de 10°. Espelho de cristal com espessura de 4mm, lapidado nas bordas e com acabamento de lapidação em bisotê. Pode ter moldura como elemento decorativo.		X

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a previa e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."



Matriz de Produtos - Banheiros de Apartamentos		
BOX E BANHEIRA		
Parede do box: Obrigatoriamente totalmente revestida (piso a teto) em cerâmica, granito ou mármore. Área mínima de 1,00m ² , quando destinado somente para chuveiro. Dimensão mínima de 0,90 x 1,10m. Pode ter desenho em pastinha na cor vermelha, dependendo do uso dos demais elementos decorativos no Projeto de Decoração do Banheiro.		X
Box: Em vidro serigrafado vermelho BLINDEX 8 mm, temperado com folha dupla de correr transpassada no mínimo 10 cm, porta abrindo para fora ou três folhas. Trilho deve ser tipo "suiço", altura padrão 1,90 m. A largura mínima do vão livre da entrada da porta do box deve ser de 0,55m. Não é permitida porta com abertura para dentro do box. Pode ser com três folhas. Como alternativa poderá haver, em substituição ao vidro serigrafado, acabamento com detalhes de pastilhas vermelhas como elemento de decoração e identidade da marca dentro do box. Neste caso o box deverá ser em vidro incolor, com as mesmas especificações acima. Projeto deve ser aprovado pela Atlantica.		X
Ducha: Consumo de água de 20 litros por minuto, podendo variar de acordo com prumada, andar e pressão. Necessário balanço entre conforto e economia. Não pode ser chuveiro elétrico. Modelo e fornecedor homologados pela Atlantica.		X
Barra de segurança: 45 cm, instalada na diagonal (45 graus) na parede do fundo do box. Modelo aprovado pela Atlantica.		X
Torneira da ducha: Deve existir misturador de água quente e fria monocomando.		X
VASO SANITÁRIO		
Assento sanitário: O material deve ser em resina de poliéster, no modelo e cor adequados à bacia sanitário. Apartamentos PNE devem ter o assento normal e assento de PNE para substituir quando houver demanda PNE.		X
Caixa acoplada: Com sistema "dual-use" para a dosagem do volume de água.		X
Ducha higiênica: Deve ser alimentada somente pela tubulação de água fria. Instalada junto ao vaso sanitário.		X

J

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros que devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

SSM

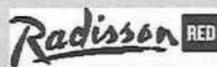


Matriz de Produtos - Banheiros de Apartamentos		Radisson
EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS DE BANHEIRO		
Gancho tipo ombro: Duas unidades do tipo "meia lua" com as pontas para baixo. Confeccionado em latão forjado ou fundido, fixado atrás da porta do banheiro com buchas de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável, acabamento cromado.		X
Lixeira para WC: Deve ser em aço inox pintado na cor branca e forro preto nas medidas 20x20x28. Verificar a legislação local para averiguar a necessidade de tampa com pedal.		X
Dispenser de amenities: em modelo padronizado pela Rede Atlantica e Carlson Hotels em parceria com a La Bottega.		X
Prateleira de vidro: Junto ao espelho, para a colocação de amenities ou apoio de pertences de hóspedes e copos.		X
Secador de Cabelo: Potência de 1800W, sistema de 03 velocidades de saída de ar. Sistema interno inteligente. Desligamento automático em casos de contato com a água ou pane. Filtro removível facilitando a sua limpeza. Solto, guardado em saquinho padrão, fornecido pelo fornecedor homologado. Ficha Técnica disponível para consulta. Deve ser colocado no nicho do banheiro ou em caso de não existência do nicho, pendurado no gancho do banheiro.		X
Suporte de papel higiênico duplo ou duas papeleiras: Horizontal ou vertical SEM TAMPA, confeccionadas em chapa de latão liga C-268, com espessura de 1,06 mm e suporte para o papel higiênico em tubo de latão liga C-272 fio máquina diâmetro de 3/4", fixação através de buchas de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304. Pode ser dispenser.		X
Suporte de papel higiênico para lavabo: Deve ser simples sem tampa. Base confeccionada em chapa de latão liga C-268, com espessura de 1,06 mm e suporte para o papel higiênico em tubo de latão liga C-272 fio máquina diâmetro de 3/4", fixação através de buchas de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304, acabamento cromado.		X
Toalheiro de banho - Porta toalha em barra de 80cm. Fabricada com tubo de latão liga C-272, fio máquina diâmetro 7/8", sistema de dupla fixação através de bucha de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304, acabamento cromado. Instalado próximo ao box.		X
Toalheiro de Rosto - Porta toalha em barra de 450mm. Fabricada com tubo de latão liga C-272, fio máquina diâmetro 3/4", sistema de dupla fixação através de bucha de nylon e parafusos de latão ou aço inoxidável 304, acabamento cromado. A ser fixado na parede, próximo à pia. Não deve ser instalado na saia da própria pia.		X

J

"Esta planilha foi criada e desenvolvida pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. Todos os direitos sobre a utilização e divulgação dos dados ou criações de qualquer natureza aqui presentes, pertencem exclusivamente à ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. ou a terceiros devidamente autorizados a divulgar e utilizar-se da propriedade intelectual aqui desenvolvida. É terminantemente vedada a divulgação, distribuição, representação, publicação, uso comercial e/ou utilização do presente material e dos dados ora constantes, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA. A violação destes direitos é crime, e seu infrator está sujeito às penalidades legais previstas na legislação brasileira, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados."

OS
 881
 ATLANTICA
 JURÍDICO
 HOTELS



SERVIÇOS

AMENITIES	X
Amenities de higiene de acordo com a marca do hotel e categorias de apartamentos/suítes.	X
Deve concentrar pequenas quantidades dos itens gerais de higiene para atender à solicitações de hóspedes, devendo ter: touca, lustra sapatos, kit beleza, enxaguante bucal, kit dental, kit barba, kit costura, desodorante 35ml, pente e absorvente. Não deve haver cobrança ao hóspede para esses itens, pois fazem parte do "Complimentare Care Products Program" da marca. Quando houver a opção na linha de acessórios genéricos de amenities, este deverá ser utilizado como o item requerido acima mencionado.	X
CATV	X
Deve ofertar pacote de CATV totalizando 40 opções, sendo 30 canais HD e um mix de canais de entretenimento, filme, notícias e esporte.	X
ESTACIONAMENTO	X
Oferta de serviço de manobrista para o estacionamento, podendo cobrar de acordo com o mercado.	X
IDENTIDADE OLFATIVA	X
Instalação de essência da marca na entrada do empreendimento para impactar o primeiro ponto de contato do hóspede. Considerar também a instalação na entrada de eventos quando o empreendimento possuir entrada independente ou grande área de convenções.	X
IDENTIDADE SONORA	X
Deve ter espera telefônica com a trilha sonora da marca e mensagem padrão para uso durante espera na linha e transferência entre ramais.	X
Rádio Music Moods no lobby e restaurante. Opcional em áreas comuns, com exceção dos corredores, onde não deve haver som ambiente.	X
INTERNET	X
Deve ofertar internet cortesia nos apartamentos, com suporte 24 horas, considerando padrão requerido pela área de TI corporativo.	X
Deve ofertar no lobby o Link@ Atlantica, vide aba "Áreas Comuns e Operacionais" com internet de cortesia para hóspede.	X
LAVANDERIA/ PASSADORIA	X
Deve ofertar serviço de lavanderia/ passadoria para hóspedes, cobrado de acordo com o preenchimento do roll, devendo posicioná-lo dentro do armário juntamente com duas sacolas plásticas brancas de lavanderia, com fita dupla no mesmo material para fechamento e com logo colorido da marca, sendo uma para passadoria e outra para lavanderia. É obrigatório a oferta de opção de lavagem à seco.	X
MENSAGERIA	X
Serviço de guarda malas e pertences de hóspedes e clientes (eventos e restaurante). Deve ser cortesia e seguir os procedimentos do manual de recepção.	X
SERVIÇO DE DESPERTAR (WAKE UP CALL)	X
Serviço de despertar realizado pelos agentes de recepção, mediante solicitação do hóspede, conforme instruções do "Manual de Recepção".	X
SERVIÇOS DIVERSOS	X
Service One: deve fazer parte do programa de Service One, central única de atendimento ao hóspede, onde todas as solicitações são direcionadas ao *1. Mais informações no guia específico do programa.	X
100% Satisfação Garantida: deve fazer parte do programa 100% Satisfação Garantida, aplicando todas as regras previstas no guia específico do programa.	X
Academia: academia de uso gratuito para os hóspedes, conforme especificação na aba "Áreas Comuns e Operacionais".	X
Não fumante: hotel 100% não fumante. Deve aplicar todas as regras de sinalização e política de cobrança ao hóspede.	X
Aniversariante: comemoração para hóspedes aniversariantes "in house" deve ter no mínimo a entrega de cartão de aniversário assinado pela equipe, devendo também a equipe reconhecer o hóspede pessoalmente. De acordo com a importância do hóspede e verba prevista em orçamento para o ano em exercício, pode-se entregar itens como: bexiga, bolo individual, doce personalizado, bombons, itens regionais ou que a equipe tenha ciência ser de preferência do hóspede.	X
Late check-out e early check-in: implicam em cobrança de até uma nova diária, conforme política da Rede.	X



ANEXO III - MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, ITENS DE DECORAÇÃO E UTENSÍLIOS ("MASTER LIST")

Conteúdo contemplado no Anexo II



2
ES
SS

ANEXO IV - MODELO DE MATRIZ DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES

cf
ATLANTICA
JURIDICO
MODELS
4
SM

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
HONORÁRIOS PROFISSIONAIS				
Levantamento Topográfico	X			
Sondagens/ Testes de solo	X			
Projetos				
Terraplanagem	X			
Projetos de Arquitetura para Execução	X			
Projetos de Decoração de Interiores area comum	X			
Projetos de Decoração de Interiores apto	X			
Projetos de Fundações	X			
Projetos Estruturais em Concreto Armado, Pré-moldados, Pré-Fabricados	X			
Projetos em Estrutura Metalica, Pré Fabricados	X			
Projetos de Modulação de Alvenarias, Dry-Wall	X			
Projetos de Instalações Elétrica/Hidráulica	X			
Projetos H.V.A.C	X			
Paisagismo	X			
Projetos de Proteção à Incendio (Bombeiros)	X			
Projetos "As Built" e manual do proprietário	X			
Licenciamentos				
Habite-se, Aprovações	X			
Licenciamentos, Aprovações para Construção	X			
Consultorias Orgãos Públicos	X			
Alvará do corpo de bombeiro	X			
Taxas e Emolumentos para regularização da Construção em Geral	X			
Alvará de Funcionamento (operação hoteleira)			X	
Consultorias (Profissionais Especializados)	X			
Consultorias de Fundações	X			
Consultorias de Estruturas, Pré Moldados, Modulados, Dry-Wall	X			
Consultorias em Instalações Elétricas e Hidráulicas	X			
Consultorias em H.V.A.C.	X			
Consultorias em Tratamento Acústico	X			
Consultoria em Impermeabilizações	X			
Seguro progressivo da obra e equipamentos	X			
Outras Consultorias (Especificar)	X			
Outros				
Cópias, Plotagens, Gravações CD's, Fotos, Xerox, Impressão Relatórios	X			
Estudos Preliminares, Orçamentos, Site-checks, Viagens iniciais, Depesas Iniciais	X			
Outros Custos (Especificar)	X			
INFRAESTRUTURA				
Serviços de Terraplanagem, Demolições, Preparação de Terreno	X			
Cabine Elétrica, Extensão de Redes e Postes, Iluminação Pública, etc	X			
Instalações Hidráulicas, Fossas Sêpticas, Trat. De Água e Esgotos, Ext. Redes Públicas	X			
Estruturas externas, Muros de arrimo, Tratamento de Taludes	X			
Pavimentação externa ao Empreendimento, Calçadas externas, etc.	X			
Outros	X			
ÁREA EXTERNA				



Obra: **Modelo**

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Hidráulica				
Rede de Águas pluviais, bocas de lobo, caixas de drenagem, sistema de drenagem, etc	X			
Instalações de esgoto sanitário na área externa do empreendimento	X			
Instalação da Rede de água potável na área externa do empreendimento	X			
Caixa d'água externa, bombas e motores	X			
Piscina, Bombas, Filtros, Motores, Sistema de Aquecimento, Acessórios	X			
Sistema de Irrigação, Tubulação, Bombas, Aspersores, Gotejadores, Central de Controle	X			
Outros (Discriminar)	X			
Elétrica				
Entrada de energia/Medição	X			
Gerador	X			
Dutos e caixas de passagens	X			
Cabeamento externo	X			
Postes iluminação / luminárias	X			
Motores, Equipamentos, etc.	X			
Pavimentação				
Acerto de níveis/prep. de caixas	X			
Guias e sarjetas	X			
Pavimentação trafego leve	X			
Pavimentação trafego pesado	X			
Pavimentação em concreto	X			
Calçadas internas	X			
Calçadas com revestimentos cerâmicos, pedras, decorativos	X			
Muros de Divisa				
	X			
Estruturas Externas / Muros de Arrimo				
	X			
Construções remotas (Portarias, Cabines medição, Depósito de lixo, Dep.de Gás, outras)				
Portarias para controle de entrada	X			
Guaritas para portarias	X			
Depósito de Lixo Flat	X			
Depósito de Gás	X			
Outros (Especificar)	X			
Grades, Portões, Esquadrias				
Grades frontais e de divisa	X			
Portões de entrada, serviços	X			
Portões de garagem	X			
Automatização de Portões	X			
Outros (Especificar)	X			
Outros				
Pintura Vagas de Estacionamento	X			
Bate rodas de concreto	X			
Preparo de canteiros p/ paisagismo (retirada de terra 0,15m) área verde	X			
CONSTRUÇÃO				
Instalações provisórias (canteiro de obras)	X			
Locação da obra	X			
Estrutura				
Fundações (tubulões, blocos, laje térreo, etc)	X			



Handwritten mark resembling the letter 'B'.

Handwritten initials 'G8'.

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Estrutura de concreto armado, Prê moldadas	X			
Estrutura metálica	X			
Alvenarias/Divisórias				
Alvenarias/Vedações Internas	X			
Alvenarias/Vedações Externas	X			
Divisórias de em Fôrmica/Granito/prê-moldadas	X			
Divisórias acústicas removíveis/deslizantes		X		Se aplicável
Divisórias Dry-wall	X			
Coberturas				
Estrutura	X			
Telhas/Revestimentos	X			
Impermeabilizações	X			
Calhas/Rufos/Complementos	X			
Esquadrias				
Esquadrias Quartos de Hospedes	X			
Esquadrias de madeira de Quartos de Hóspedes	X			
Portas de Conexão Quarto de Hóspedes	X			
Esquadrias de ferro de Quartos de Hóspedes (batentes)	X			
Esquadrias de alumínio de Quartos de Hóspedes	X			
Acessórios/ferragens/molas de Quartos de Hóspedes	X			
Dobradiças	X			
Dobradiças com Molas (tipo dobradiça Pagé)	X			
Puxadores	X			
Fechaduras Convencionais	X			apenas banheiros, menos fechadura eletrônica dos apartamentos
Trilhos/roldanas p/ porta de correr	X			
Batedor de portas		X		
Esquadrias de Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços	X			
Esquadrias de madeira Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Esquadrias de ferro de Lobby/Áreas Públicas/Serviços (batentes)	X			
Esquadrias de alumínio de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Acessórios/ferragens/molas de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Mola+batedor Lobby/Áreas Públicas/Serviços		X		
Corrimões	X			
Batentes especiais	X			
Elem ferro: guarda-corpo, corrimão, alçapão, escada marinho, portas corta fogo)	X			
Pisos, rodapés, soleiras, peitoris				
Pisos Quartos de Hóspedes/regularização	X			
Pisos frios Quartos de Hóspedes	X			
Pisos Quartos de Hóspedes / carpete, piso vinílico	X			
Pisos Banheiros dos Quartos de Hóspedes incl. Rodapé/arremates	X			
Pisos áreas de corredores regularização	X			
Pisos frios corredores	X			
Pisos corredores / carpete, piso vinílico	X			
Piso de Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços incluindo regularização	X			
Revestimentos de paredes				
Áreas Quartos de Hóspedes	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Áreas Banheiros dos Quartos de Hóspedes	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas de corredores	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Restaurante / Cozinha	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Fachadas/beirais/marquise/cobertura	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Forros				
Forros de Quartos de Hóspedes	X			
Forros de Banheiros dos Quartos de Hóspedes	X			
Forros de corredores	X			
Forros de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Forros de Restaurante/Cozinha	X			
Forros de beirais/marquise/cobertura	X			
Regularização de laje p/ pintura-quartos	X			
Pintura (considerar todas as etapas, inclusive selador)				
Pintura Acrílica sobre Paredes de Quartos de Hóspedes	X			
Pintura Acrílica texturizada sobre Forro de Quartos de Hóspedes	X			
Pintura Acrílica sobre Forro de Banheiros dos Quartos de Hóspedes	X			
Pintura Fachadas/beirais/marquise/cobertura	X			
Esmalte s/ batentes met. quartos	X			
Outros	X			
Verniz s/ portas de madeira	X			
Pintura acrílica parede areas comuns	X			
Verniz s/ batentes madeira areas comuns	X			
Verniz s/ portas de madeira a. comum	X			
Verniz s/ arremates/rodapé madeira	X			
Esmalte s/ batentes met.	X			
Esmalte s/ mad. apar telhado	X			
Galvit s/ calhas e rufos	X			
Outros (Especificar)	X			
Vidros e espelhos				
Vidros para Quartos de Hóspedes	X			
Vidros para Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços	X			
Vidro Lobby/Áreas Públicas	X			
Porta vidro temperado p/ box de chuveiros		X		
Administração local da obra				
Engenheiro Residente	X			
Engenheiro Coordenador	X			
Mestre de Obras	X			
Encarregados	X			
Auxiliar Administrativo	X			
Técnico de Segurança	X			
Apontador / Almojarife	X			
Outros (discriminar)	X			
*Obs.: todos os itens relativos à Equipamentos, Ferramentas, Materiais de Consumo, Alimentação, Manutenção de Equipamentos, Andaimos, Limpeza permanente da Obra, Vigias, Transportes, Retirada de entulhos, Desmobilização e consumo de utilidades (Água, Energia, telefone, etc) deverão estar inclusos no BDI	X			
Diversos				

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Extintores/Hidrantes/Equipamentos de proteção à Incêndio	X			
Sinalização visual para proteção à Incêndio / Botoeiras / Alarmes	X			
Elevadores	X			
Sistema de detecção de fumaça	X			
Sistema Sprinklers	X			
Outros (Discriminar)	X			
Instalações Elétricas				
Entrada de energia	X			
Dutos/Calhas/Eletrod.p/ distrib. de luz e Força p/ quartos Hóspedes	X			
Fiação/Cabeamento p/ distrib. de luz e força p/ quartos Hóspedes	X			
Luminárias, Abatjourns para Quartos de Hóspedes		X		
Tomadas/Interruptores/Espelhos para Quartos de Hóspedes	X			
Dutos/Calhas/Eletrod.p/ distrib.luz e força p/ Restaurantes/Áreas Públicas/Serviços	X			
Fiação/Cabeam.p/distrib.luz e força p/ Corredores/Restaurantes/Áreas Públicas/Serviços	X			
Tomadas/Interrupt/Espelhos p/ Corredores/Restaur/Áreas Públ/Serv	X			
Luminárias, Sancas, Abatjourns p/ Area Publica Social, Restaurante		X		
Luminárias, Sancas, corredores sociais		X		
Luminárias, Sancas, Areas de Serviço		X		
Dutos secos para Sistema de TV/Som/Informática/Segurança	X			
Quadros de Distribuição	X			
Sistema de pára-raios	X			
Maquinas, Motores, Equipamentos Elétricos	X			
Instalações hidráulicas				
Tubulações água fria/quente para quartos de Hóspedes	X			
Tubulações esgoto/caixas para quartos de Hóspedes	X			
Louças e metais sanitários para quartos de Hóspedes		X		
Adaptação de Banheiro para Deficiente	X			
Tubulações água fria/quente p/ Corredores/Restaur/Á.Públicas/Serviços	X			
Tubulações esgoto/caixas para Corredores/Restaur/Á.Públ/Serv	X			
Louças e metais sanitários para Corredores/Restaur/Á. Públ/Serv		X		
Barrilete cx d'água/bombas-Press/Reg e Acessór p/distrib d'água	X			
Fornecimento e Instalação do sistema de aquecimento d'água	X			
Sistema de Circulação Água quente	X			
Tubulações para sistema de proteção à Incêndio	X			
Linha Telefônicas	X			
Bombas / Hidrantes / Complementos de proteção à Incêndio	X			
Limpeza final de tubulações de agua e esgoto	X			
Bombas e outros equipamentos (Especificar)	X			
Instalações de Ar				
Condicionado/Ventilação/Exaustão				

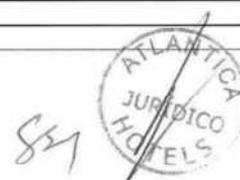
Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Dutos, Grelhas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Quartos de Hóspedes	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores infra estrutura para Quarto de Hóspedes	X			
Equipamentos para quartos de hóspedes		X		
Dutos, Grelhas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Áreas Comuns	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores e Equipamentos de Áreas Comuns		X		
Dutos, Grelhas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Restaurantes/cozinhas	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores e Equipamentos de Restaurantes/cozinhas		X		

EQUIPAMENTOS/MOBILIÁRIO/DECORAÇÃO

Quarto de Hóspedes				
Cama Extra + Colchão		X		
Berço		X		
Cabeceira para cama Casal		X		
Cabeceira para cama Dupla		X		
Criado mudo		X		
Cama/Colchão Double		X		
Cama/Colchão King		X		
Cama/Colchão Queen		X		
Colchão p/ Berço		X		
Armário Embutido		X		
Quadro Artístico		X		
Arandelas / Sancas de iluminação / Abatjourns		X		
Cortineiro		X		
Molduras / Roda Tetos		X		
Molduras Ar Condicionado		X		
Sofa Cama		X		
Sofa		X		
Cortineiro 2		X		
Mesa Jantar		X		
Tampo mesa jantar		X		
Cadeira		X		
Poltrona		X		
Prancha Escrivaninha		X		
Maleiro		X		
Divisórias / Portas Dormitório		X		
Gravura		X		
Poltrona Giratória		X		
Plafon		X		
Luz de Emergência		X		
Abatjour / Luz de Trabalho		X		
Cesto de lixo		X		
Box Vidro Temperado		X		
Cortinas Box de Chuveiro		X		
Fechamento Gabinetes Lavatórios		X		
Espelhos		X		
Camarim para banheiros		X		
Spots Embutidos		X		
Assento sanitário		X		
Kit Cabides, argola, Toalheiro, papeleira, Chuveiros		X		
Porta Shampoo com grade		X		
Cesto de lixo para banheiro		X		
Saboneteira		X		
Voil Dormitório		X		
Blackout		X		
Colcha / Saia Dormitórios c/ Camas Double		X		
Colcha / Saia Dormitórios c/ Camas Casal		X		

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Blackout Estar		X		
Voil Estar		X		
Protetor cama Casal		X		
Protetor cama Double		X		
Lençol quarto Casal		X		
Lençol quarto Double		X		
Lençol para Berço		X		
Fronha para berço		X		
Travesseiros 50 x 70 cm		X		
Fronhas 50 x 70 cm		X		
Cobertor quarto Casal		X		
Cobertor quarto Double		X		
Cobertor p/ berço		X		
Toalhas de Banho 60 x 125 cm		X		
Toalhas de Rosto 40 x 68 cm		X		
Toalhas de mão 30 x 30 cm		X		
Piso de banho 50 x 60 cm		X		
Frete Tecidos, Toalhas		X		
TV 20"		X		
Fechadura Eletrônica		X		
Cofre Eletrônico Individual		X		
Economizador de Energia		X		
Reles/Contatores p/ Econ. de Energia		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Fiação para sistema Telefonia	X			
Fiação para sistema Internet	X			
Telefone interno com led mensagens(Leasing)		X		
Cabides Anti-furto p/ saias		X		
Cabides Anti- furto		X		
Instalação de Rabicho de antena TV / Regulagem		X		
Radio Relógio		X		
Dobradiças com mola	X			
Olha mágico		X		
Batedores de porta		X		
Maçaneta de porta		X		
Piso Porcelanatto	X			
Rodapé em porcelanatto	X			
Espelho inteiro		X		
Cinzeiros		X		
Copos de Água		X		
Regularização de piso para carpete		X		
Secadores de cabelo		X		
MDO Instalação Elétrica/Metals/Quadros	X			
Retoques de Pintura		X		
Revestimento Vinílico de paredes (Inclusive colocação)		X		
Plano de fuga		X		
Acrílico para plano de fuga		X		
Persiana vertical		X		
Cadeira para área externa (terraços)		X		
Mesa para terraço		X		
Mobiliário escritório VIP		X		
Trava de Segurança		X		
Frigobar		X		
Equipamentos/Acessórios p/ deficientes		X		
Caixa / Fechamentos p/ Ar Condicionado		X		
Detectores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Portas duplas para comunicação entre quartos	X			
Adaptação de Quarto / Banheiro para Deficiente	X			
Outros (Especificar)	X			

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas Comuns / Corredores / Lobby				
Piso dos corredores (Porcelanatto ratificado)	X			
Rodapé dos corredores (porcelatto)	X			
Piso do lobby (Porcelanatto, granito)	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Forros Acústicos / Decorativos	X			
Cortinas Corredores		X		
Quadros de Arte Corredores		X		
Prateleiras Depósito camareira		X		
Carrinho de camareira		X		
Telefones áreas de serviço		X		
Aparelhos radio-comunicação		X		
Aspirador de pó		X		
Sistema de segurança		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Cinzeiros corredor		X		
Balcão Recepção		X		
Decoração Lobby (Sofas, Poltronas, Mesas)		X		
Decoração Lobby Corredores(Sofas, Poltronas,		X		
Quadros/Obras de Arte Lobby		X		
Balcão Telefone Reservas Choice		X		
Balcão Bell Captain		X		
Prateleiras Maleiro		X		
Carro de Malas		X		
Revestimento Vinílico de Paredes (Inclusive colocação) Caso houver		X		
Revestimentos Decorativos especiais		X		
Pinturas		X		
Porta Toalhas / Acessórios Lavatórios Públicos		X		
Espelhos		X		
Mola Porta Sanitário Públicos		X		
Batedor de Portas Sanitário Públicos		X		
Sistema de Som Ambiente		X		
Vasos, Plantas Ornamentais, Paisagismo	X			
Outros (Especificar)	X			
Alimentos e Bebidas				
Equipamentos de Cozinha		X		
Instalações Cozinha		X		
Equipamento e Instalação de Balcão para Bar		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação para Cozinha e Áreas Operacionais	X			
Equipamentos Ar Cond. para Cozinha e Áreas Operacionais		X		
Revestimento piso / paredes Cozinha e Áreas Operacionais	X			
Forro Áreas Operacionais / Cozinha	X			
Instalações Hidráulicas / Elétricas da Cozinha	X			
Iluminação Cozinha / Restaurante	X			
Louças e Metais sanitários Cozinha / Restaurante		X		
Revestimento piso / paredes Restaurante e Bar	X			
Forro Acústico Restaurante e Bar	X			
Restaurante / Bar (Mobiliário / Decoração)		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação para Restaurante e Bar	X			
Equipamentos Ar Cond. para Restaurante e Bar		X		
Prataria e Louças		X		
Toalhas / etc.		X		
Câmaras Frigoríficas		X		
Prateleiras de Depósitos		X		



Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas de Recebimento do Restaurante	X			
Áreas de Vestiários/Sanitários Funcionários do Restaurante	X			
Máquinas de Vendas / Gêlo para Hóspedes		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Ramais / Aparelhos Telefônicos		X		
Depósito de lixo refrigerado	X			
Outros (Especificar)	X			
Lavanderia / Rouparia				
Instalações Hidráulicas / Elétricas da Lavanderia	X			
Iluminação	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond. / Exaustão / Ventilação		X		
Mesas / Ferro de Passar Profissional (Especificar)		X		
Maquina Lavar/extratora Doméstica (Especificar)		X		
Secadora Doméstica (Especificar)		X		
Mesas / Ferro de Passar Pesado (Especificar)		X		
Carro Roupa suja		X		
Carro Roupa limpa		X		
Gaiola Transporte		X		
Prateleira Rauparia		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Ramais / Aparelhos Telefônicos	X			
"SHOOT" para roupa suja	X			
Outros (Especificar)	X			
Administração / Serviços				
Instalações Hidráulicas / Elétricas	X			
Iluminação Geral / de Trabalho	X			
Instalações Hidráulicas Vestiários/Sanitários	X			
Acessórios / Louças / Metais / Armários para Vestiários/Sanitários Funcionários		X		
Mobiliários / Equipamentos Sala de Funcionários		X		
Piso em ceramica	X			
Rodapé em Ceramica	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Forros Acústicos / Decorativos	X			
Mobiliário áreas administrativas / Mesas / Cadeiras / Arquivos / etc.		X		
Cofre Forte / Boca de Lobo		X		
Computadores / Monitores / Impressoras / Xerox		X		
Sistema Choice Software Hoteleiro		X		
Materiais em Geral / Ferramentas / Manutenção		X		
Uniformes		X		
Sistema Internet (Hubs, Rotulador, Fiação, etc.)		X		
Telefones Administração		X		
Armários Vestiários		X		
Central Telefônica		X		
Aparelhos Telefônicos		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Relógio de ponto		X		
Outros (Especificar)	X			
Reuniões / Convenções / Fitness				
Instalações Hidráulicas / Elétricas	X			



Obra: Modelo

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Iluminação Geral / de Trabalho	X			
Instalações Hidráulicas Vestiários/Sanitários	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Bancada Orador		X		
Mesas dobráveis		X		
Mesas para retro-projetores		X		
Cadeiras empilháveis		X		
Cinzeiros		X		
Toalhas		X		
Carrinho para mesas		X		
Telefones		X		
Mobiliário Business Center		X		
Equipamentos Bussines Center		X		
Equipamentos Convenções (Telas / Projetores / Retro-projetores / Videos / TV's / Sistema de Som / Flip chart / Microfones / Computadores / etc.		X		
Mesa/cadeira/gaveteiro Controle Fitness		X		
Espelhos		X		
Toalhas Fitness		X		
Bicicleta		X		
Esteira		X		
Equipamento Universal		X		
TV 29"		X		
Mobiliário Foyer		X		
Carpet / Rodapé área Convenções		X		
Forro Acústico + Iluminação	X			
Revestimento paredes	X			
Armários		X		
Aparelhos Telefônicos		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de segurança	X			
Divisórias Acústicas Deslizantes		X		
Outros (Especificar)	X			
Garagens / Áreas Externas				
Paisagismo	X			
Sistema de Irrigação	X			
Portarias	X			
Mobiliário Portaria		X		
Equipamentos Segurança para portaria		X		
Depósito de Lixo	X			
Lixeiras		X		
Mesas Piscina		X		
Cadeiras piscina		X		
Guarda sol		X		
Toalhas piscina		X		
Espreguiçadeiras		X		
Acessórios Piscina (Chuveiros, lava-pés, aquecimento)	X			
Sistema segurança		X		
Telefones garagem / piscina		X		
Ferramentas manutenção		X		
Demarcação de Vagas	X			
Balcão de Controle de Acesso		X		
Cancelas	X			
Grades de divisa/frontais	X			
Portões	X			
Automatização de portões/cancelas	X			
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema para controle de acesso	X			
Pavimentação externa	X			



Obra: **Modelo**

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Calçadas externas	X			
Holofotes, Iluminação de Fachada	X			
Outros (Especificar)	X			
Luminosos / Comunicação Visual				
Luminosos Externos		X		
Luminosos Externos Indicativos		X		
Placa Sinalização da Obra	X			
Comunicação Visual Interna para Quartos de Hóspedes		X		
Comunicação Visual Interna para Áreas Comuns / Operacionais		X		
Mastros de Bandeiras		X		
Bandeiras		X		
Holofote	X			

J

2
GS
sky


ANEXO V - MODELO DE ORÇAMENTOS PRÉ-OPERACIONAIS

0						
CUSTOS PRÉ OPERACIONAL						
RESUMO GERAL DO POOL DE LOCAÇÃO						
Descrição da Despesa/ Meses que Antecedem Abertura	-5	-4	-3	-2	-1	ACUMULADO
DESPESAS COM PESSOAL						
Salários	-	-	-	-	-	-
Encargos Sociais	-	-	-	-	-	-
Benefícios	-	-	-	-	-	-
TOTAL DESPESA COM PESSOAL	-	-	-	-	-	-
DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS						
Despesas Com Viagens e Hospedagem (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
Levantamento e Controle do Ativo Imobilizado (Quando Separado das Áreas Comuns)	-	-	-	-	-	-
Frete Com Mudança de Colaboradores	-	-	-	-	-	-
Gastos Com Correios e Malotes	-	-	-	-	-	-
Notas Fiscais ou Recibo Provisórios (NFE)	-	-	-	-	-	-
Gastos com Liberação Legal do Hotel (Alvarás, Licenças etc.)	-	-	-	-	-	-
Serviços Contratados de Pessoa Jurídica	-	-	-	-	-	-
Recrutamento e Seleção dos Colaboradores (Anúncios etc.)	-	-	-	-	-	-
Gastos com Advogados, Assembleias e Despachantes	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Escritório Contábil e Controle do Pré Operacional	-	-	-	-	-	-
Locação de Máquina copiadora e outras	-	-	-	-	-	-
Despesa com Auditoria Externa Para Validação do Pré Operacional	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras e Bancárias	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Profissionais Temporários	-	-	-	-	-	-
Gastos com Ligações Telefônicas e Provedores de Internet	-	-	-	-	-	-
Fretes diversos	-	-	-	-	-	-
Taxa de Adesão ao POOL	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS	-	-	-	-	-	-
DESPESAS COM ALIMENTOS E BEBIDAS						
SERVIÇOS PÚBLICOS						
Energia elétrica dos Apartamentos	-	-	-	-	-	-
Água e esgoto dos Apartamentos - Se Houver	-	-	-	-	-	-
Gas dos Apartamentos - Se Houver	-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS SERVIÇOS PÚBLICOS	-	-	-	-	-	-
APARTAMENTOS						
Serviços de Lavagem Industrial - Primeira Lavagem do Entreevo	-	-	-	-	-	-
Serviços de Limpeza e desinfetização	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Profissionais Temporários	-	-	-	-	-	-
TOTAL APARTAMENTOS	-	-	-	-	-	-
MANUTENÇÃO						
Recebimento da Obra - Vistoria das áreas comuns do Edifício	-	-	-	-	-	-
Materiais Diversos de manutenção (Não Estocáveis)	-	-	-	-	-	-
TOTAL MANUTENÇÃO	-	-	-	-	-	-
VENDAS E MARKETING						
Despesas Com Marketing (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
Despesas Com Vendas	-	-	-	-	-	-
Choice Link Internacional	-	-	-	-	-	-
TOTAL MARKETING E VENDAS	-	-	-	-	-	-
ESTOQUES INICIAIS						
Compras Iniciais de Material de Escritório (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Material Operacional (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Produtos de Limpeza (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Materiais Diversos (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
Compras Iniciais de Materiais de Manutenção (Vide Planilha Detalhada)	-	-	-	-	-	-
COMPRAS INICIAIS - ESTOQUES	-	-	-	-	-	-
SUB-TOTAL DOS CUSTOS PRÉ-OPERACIONAL - POOL DE LOCAÇÃO	-	-	-	-	-	-
Contingencias (Taxas Extraordinárias)	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL DOS CUSTOS DO PRÉ OPERACIONAL CONDOMINIO	-	-	-	-	-	-
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO						
Capital de Giro	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS DESPESAS DO PRÉ OPERACIONAL - POOL DE LOCAÇÃO	-	-	-	-	-	-
RESUMO GERAL						
Folha de Pessoal	-	-	-	-	-	-
Viagens e Hospedagens	-	-	-	-	-	-
Outros Gastos Administrativos	-	-	-	-	-	-
Outros Gastos Com Alimentos e Bebidas	-	-	-	-	-	-
Estoque de Alimentos e Bebidas	-	-	-	-	-	-
Gastos Com Apartamentos	-	-	-	-	-	-
Despesas Fixas	-	-	-	-	-	-
Serviços Públicos	-	-	-	-	-	-
Gastos Com Manutenção	-	-	-	-	-	-
Marketing e Vendas	-	-	-	-	-	-
Estoque Inicial Materiais Operacionais	-	-	-	-	-	-
Contingencias (Taxas Extraordinárias)	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-



ANEXO VI - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO

08
ATLANTICA
JURIDICO
HOTELS
SM

ANEXO VII - CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
(MINUTA)

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo:

CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO (o "Condomínio") em fase de constituição, situado na [•] em [•] neste ato representado por sua incorporadora, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada por seus representantes legais ao final identificados, doravante designada simplesmente "**CONTRATANTE**";

LINKTEL TELECOMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA., com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 1105, cj. 41, Alphaville, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.945.663/0001-04, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada "**CONTRATADA**"; e

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., com sede na Al. Rio Negro, 585, 13º andar, Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, inscrição estadual 206.564.730.112, neste ato representado na forma de contrato social, doravante designado simplesmente "**INTERVENIENTE ANUENTE**";

CONSIDERANDO QUE a **CONTRATADA** celebrou com a **INTERVENIENTE ANUENTE**, um "Contrato de Prestação de Serviços de Telecomunicações e outras Avenças" em 07/06/2016, tendo como objeto a prestação de serviços de telecomunicações na modalidade SCM - Serviço de Comunicação Multimídia ("SERVIÇOS") na forma estabelecida nas Condições Gerais estabelecidas no Anexo III ao referido instrumento particular;

CONSIDERANDO QUE a **INTERVENIENTE ANUENTE** tem como objeto social a administração de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condomínios, possuindo no território nacional diversos estabelecimentos sob sua administração ("Rede Hoteleira"), dentre os quais a unidade que neste Contrato figura como Contratante (doravante, o "ESTABELECIMENTO");

CONSIDERANDO QUE o **CONTRATANTE** celebrou com a **INTERVENIENTE ANUENTE** um "Contrato de Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro" ("CONTRATO") pelo que a **INTERVENIENTE ANUENTE** deve buscar as melhores condições de mercado para serviços de telefonia para a **CONTRATANTE**;

CONSIDERANDO QUE a **CONTRATANTE**, através do presente instrumento, pretende contratar os serviços da **CONTRATADA**, com as condições estabelecidas entre esta e a **INTERVENIENTE ANUENTE**;

RESOLVEM AS PARTES celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Telecomunicações e outras avenças, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Do Objeto

1.1. O presente Contrato tem por objeto a Prestação de Serviços de Telecomunicações na modalidade **SCM (Serviço de Comunicação Multimídia)**, a ser realizada pela **CONTRATADA** em favor da **CONTRATANTE**, compreendendo uma solução integrada que compõe uma rede privada de telecomunicações interligando a rede hoteleira da qual faz parte a **CONTRATADA**, bem como fornecendo os seguintes serviços individualizados à **CONTRATADA**:

- a) Serviço de Dados - DATA INN;



- b) Serviço de Voz.

Cláusula Segunda – Das Condições da Prestação dos Serviços

- 2.1. Para o fornecimento dos serviços contratados, as partes estão cientes de que o atendimento depende da instalação dos equipamentos eletrônicos e dos sistemas de comunicação da CONTRATADA necessários à implantação da rede privada de telecomunicações sobre a qual serão disponibilizados tecnicamente os serviços contratados. Para tanto, a CONTRATANTE deverá oferecer todas as condições requeridas pela CONTRATADA, inclusive cedendo gratuitamente os espaços físicos necessários no topo da edificação e tubulações internas.
- 2.1.1. Compreende-se como rede privada de telecomunicações a infraestrutura física composta dos equipamentos e sistemas de telecomunicações da CONTRATADA, interligados entre si através dos pontos de acesso da CONTRATANTE, que viabiliza a prestação dos serviços de telecomunicações contratados nos termos deste instrumento.
- 2.1.2. Onde for necessária a cessão de uso de espaço físico nas dependências da CONTRATANTE, por parte de terceiros para o cumprimento deste contrato, a INTERVENIENTE ANUENTE auxiliará a CONTRATADA a buscar esta cessão junto a CONTRATANTE. Sendo certo que, caberá a CONTRATANTE diligenciar pela competente autorização e formalização dos instrumentos necessários. Quando necessário o pagamento de alugueis ou encargos para utilização desses espaços, as partes ajustarão de comum acordo a responsabilidade por estes pagamentos e a remuneração destes atendimentos será necessariamente revista para evitar desequilíbrio econômico financeiro. A CONTRATADA somente será responsável integralmente pelo pagamento de aluguel ou encargos se o espaço for utilizado para retransmissão de sinal para clientes que não fazem parte da rede hoteleira.
- 2.2. Para a prestação do **Serviço de Dados – DATA INN**, será realizada a instalação de 1(um) ponto de acesso à rede privada comunicações, com velocidade fixada em **1Mbps** (um megabit por segundo). Os equipamentos a serem instalados para atendimento do serviço de Conectividade IP serão fornecidos pela CONTRATADA em regime de COMODATO, devendo ser integralmente restituídos à esta ao final deste Contrato.
- 2.2.1. O serviço de Dados permitirá à CONTRATANTE ter acesso, pela rede privada, ao sistema de Gestão Hoteleira DATA INN, bem como comunicarem-se diretamente com qualquer outro Hotel da rede hoteleira conectado à rede privada.
- 2.3. Para a prestação dos serviços de **Voz**, serão disponibilizados para a CONTRATANTE no mínimo 4 (quatro) canais de voz analógicos e simultâneos, podendo chegar a no máximo 30 (trinta) canais digitais (E1), com interface direta aos troncos dos PABX da CONTRATANTE.
- 2.3.1. O serviço de Voz permitirá à CONTRATANTE ter acesso telefônico direto e gratuito entre as demais unidades da rede hoteleira pela rede privada (interfonia), bem como a realização de chamadas telefônicas com tarifa reduzida para qualquer localidade (chamadas externas).
- 2.3.2. Sendo necessário para o atendimento nos termos deste Contrato, a CONTRATANTE deverá formalizar a competente transferência de titularidade dos recursos de numeração (tronco-chave e ramais) para a CONTRATADA junto à operadora de telefonia pública local. Os recursos de numeração para os Serviços de Voz passarão a ser fornecidos pela CONTRATADA e permanecerão sob sua titularidade para todos os fins.

g

ATLANTICA
JURIDICO
HOTELS

g

534

- 2.3.3. O número do telefone (recurso de numeração) poderá ser cedido à CONTRATANTE, ou a quem esta vier a indicar, sem custo ou ônus, bastando para tanto, simples comunicado da INTERVENIENTE ANUENTE para a CONTRATADA.
- 2.3.4. A prestação dos serviços de Voz somente será possível se as condições do sistema de telefonia da CONTRATANTE forem adequadas às especificações técnicas da CONTRATADA. Se, eventualmente, para a implantação do serviço de Voz houver necessidade de adaptação técnica dos sistemas atuais de telefonia, a critério da CONTRATADA, serão adotados os seguintes procedimentos:
- a) Eventuais programações de PABX, expansões ou ampliações de canais, instalações de placas ou equipamentos adicionais aos já existentes e demais adaptações físicas que se verifiquem necessárias, serão realizadas pelo mantenedor do sistema atual de telefonia da CONTRATANTE, mediante orientação e conforme as especificações técnicas da CONTRATADA;
 - b) Na eventualidade de serem necessários softwares adicionais e suas respectivas licenças de uso, atualizações corretivas e/ou ampliadoras das funcionalidades dos programas, e ainda atualizações e/ou substituições da versão dos programas, estes serão adquiridos, custeados e instalados pela própria CONTRATANTE.
- 2.4. Na prestação dos serviços de **Dados** está compreendida a atividade de monitoramento remoto da rede de telecomunicações, que consistirá no acompanhamento do funcionamento dos equipamentos eletrônicos, regular disponibilização dos serviços de telecomunicações, controle da taxa de velocidade da transmissão de dados trafegados na rede e manutenção do nível de qualidade dos serviços contratados. O monitoramento será realizado pela CONTRATADA em seu Centro de Operações, localizado na cidade de Barueri, no estado de São Paulo, através de seu sistema eletrônico de monitoramento que ali se encontra. A leitura das informações captadas pelo sistema é realizada por pessoal técnico capacitado e qualquer programação eletrônica necessária para a regularidade dos serviços será realizada remotamente no Centro de Operações. Para fins de leitura da disponibilização da rede, será considerado o gráfico gerado pelo sistema de monitoramento de redes da CONTRATADA.

Cláusula Terceira – Das Obrigações da CONTRATANTE

3.1. São obrigações da CONTRATANTE:

- a) Atender todos os requisitos e características técnicas solicitados expressa e previamente pela CONTRATADA para a instalação dos equipamentos e sistemas necessários à prestação dos serviços contratados, inclusive a disponibilização de espaços físicos e a realização de obras civis necessárias para a implantação da rede básica de telecomunicações, tais como mas sem se limitar a: melhorias na rede elétrica, lançamento e encaminhamento de cabos, obras civis e demais providências necessárias.
- b) Fornecer pelo menos 1 (um) ponto independente de transmissão contínua de energia elétrica, para a implantação dos equipamentos e sistemas de telecomunicações da CONTRATADA;
- c) Zelar pela integridade dos equipamentos implantados, mantendo-os sempre em local seguro e devidamente trancado, evitando possíveis vandalismos, avarias, perecimentos ou perdas que culminem na interrupção da prestação dos serviços contratados;



- d) Abster-se de mover os equipamentos instalados de lugar, nem tampouco realizar alterações físicas nos locais onde os equipamentos forem implantados. Havendo necessidade da CONTRATANTE nesse sentido, esta deverá solicitar à CONTRATADA que proceda às movimentações ou alteração das condições de implantação para atender a necessidade, resguardando dessa forma a operação dos serviços prestados pela CONTRATADA.
- e) Comunicar imediatamente à CONTRATADA quaisquer ocorrências de interrupção no fornecimento dos serviços contratados, procedendo sempre de acordo com as orientações do pessoal técnico responsável pelo atendimento das ocorrências;
- f) Permitir à CONTRATADA a realização de futuras ampliações e desdobramentos da implantação dos equipamentos e sistemas implantados, bem como sua redução ou alterações necessárias para a perfeita prestação de serviços, durante todo o curso de vigência deste Contrato, mediante acordo prévio com a INTERVENIENTE ANUENTE;
- g) Permitir à CONTRATADA o livre acesso às dependências da CONTRATANTE e aos equipamentos e sistemas implantados, a qualquer tempo, inclusive fora do horário comercial, fins de semana e feriados, para a execução de todas as obras necessárias à operação e manutenção dos serviços contratados, sendo a CONTRATANTE responsável pela concessão da autorização para que o pessoal técnico da CONTRATADA, devidamente credenciado e identificado, possa entrar e permanecer nos locais da implantação pelo tempo que for preciso para a conclusão dos trabalhos;
- h) Da mesma forma, ao final desta contratação, permitir livre acesso ao pessoal da CONTRATADA às dependências da CONTRATANTE, devidamente credenciados e identificados, a fim de realizar a remoção e retirada dos equipamentos e sistemas, desde que previamente comunicada do dia e hora da retirada destes e conforme cronograma apresentado à CONTRATANTE, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do início da retirada dos equipamentos;
- i) Firmar aditamentos e retificações deste instrumento sempre que necessários forem tais documentos para a regular continuidade da prestação dos serviços aqui avençada.

Cláusula Quarta – Das Obrigações da CONTRATADA

4.1. São obrigações da CONTRATADA:

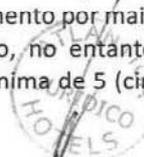
- a) Atender todos os requisitos e características técnicas à prestação dos serviços contratados;
- b) Configurar, monitorar, manter e controlar os equipamentos e sistemas, promovendo a correção de erros, mau funcionamento ou defeitos, de modo a garantir a regular operação dos Serviços prestados no nível de qualidade previsto na regulamentação vigente;
- c) Fornecer suporte técnico adequado, atendendo devidamente os chamados técnicos da CONTRATANTE em período nunca superior a 4 (quatro) horas a contar da chamada comunicando da ocorrência do evento;
- d) Realizar as atualizações de sistema necessárias durante todo o período de vigência deste Contrato, procedendo às adequações técnicas para o perfeito funcionamento dos equipamentos e da rede básica de telecomunicações, a fim de manter a regular continuidade da prestação dos serviços contratados;



- e) Manter e zelar pela manutenção das autorizações legais referentes à prestação dos serviços contratados;
- e) Supervisionar e orientar seus funcionários e/ou prepostos designados para a prestação de serviços objeto do presente contrato, devendo substituir aqueles que não estejam desempenhando suas atividades a contento, declarando expressamente, ser a única e exclusiva empregadora dos funcionários e/ou prepostos designados para a prestação dos serviços objeto do presente contrato; e
- f) responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, fiscais e previdenciários previstos na legislação em vigor, isentando a CONTRATANTE de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza para com os seus profissionais.

Cláusula Quinta – Da Remuneração dos Serviços

- 5.1. Os serviços contratados serão remunerados pela CONTRATANTE à CONTRATADA mensalmente, através de cobrança bancária, gerada de acordo com a utilização da CONTRATANTE, verificada em medição do período.
- 5.2. A remuneração mensal dos serviços será praticada por meio de medição das chamadas do serviço de Voz apuradas no período por meio de sistema de tarifação da CONTRATADA, em valor variável conforme a utilização da CONTRATANTE. A apuração levará em conta a grade tarifária constada do Anexo IV do contrato firmado entre a CONTRATADA e a INTERVENIENTE ANUENTE, exclusiva para esta contratação
- 5.3. Todos os pagamentos devidos em decorrência deste contrato serão satisfeitos por meio de cobrança bancária emitida individualizadamente para a CONTRATANTE, sendo os documentos de cobrança (boletos) e a respectiva nota fiscal dos serviços prestados acompanhada de detalhamento das cobranças, encaminhados para quem de direito, no primeiro dia útil do mês subsequente a prestação de serviços, com pagamento previsto sempre para o dia 10 (dez) de cada mês, referentemente ao mês anterior.
- 5.4. No primeiro mês de vigência, os serviços prestados serão cobrados *pro-rata-dies*, considerando a data da ativação dos serviços instalados.
- 5.5. Ainda, será devida a taxa de instalação única e total no valor de **R\$1.000,00** (um mil reais), a ser paga no dia 10 (dez) do mês seguinte à assinatura do presente contrato, comprometendo-se a CONTRATADA a instalar os equipamentos necessários para a perfeita prestação de serviços, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste instrumento.
- 5.6. Ressalvada a hipótese de não recebimento dos documentos relacionados no item 5.3 acima no prazo ajustado ou ainda, no caso de divergência de valores – hipótese em que se admite o sobrestamento sem ônus por tempo equivalente - o atraso no pagamento dos valores devidos pela CONTRATANTE à CONTRATADA implicará na cobrança adicional de multa de 2% (dois por cento) do valor vencido, além de juros de mora de 1% ao mês, até a data do efetivo pagamento pela unidade contratante. Caso o pagamento ocorra após 30 (trinta) dias do vencimento original, será devida ainda a correção monetária pela variação do IGP-M do período.
- 5.7. Observada a ressalva do item anterior, a CONTRATADA poderá, a seu critério, suspender a prestação dos serviços contratados, caso a CONTRATANTE permaneça inadimplente no pagamento por mais de 60 (sessenta) dias após o respectivo vencimento dos valores devidos, devendo, no entanto, a CONTRATADA comunicar a CONTRATANTE da data de corte com antecedência mínima de 5 (cinco)



dias. Após esse prazo, a CONTRATADA poderá lavrar protesto dos valores devidos contra a CONTRATANTE. Neste período, se restar comprovada a inexistência da propalada inadimplência da CONTRATANTE, ou ainda, se esta demonstrar que o não pagamento decorre da inadimplência da CONTRATADA, informada anteriormente pela CONTRATANTE em notificação, a CONTRATADA não poderá efetivar a suspensão dos serviços.

- 5.8. Se durante a vigência contratual ocorrerem situações capazes de abalar o seu equilíbrio econômico-financeiro, as Partes concordam em negociar novos preços de modo a restabelecer esse equilíbrio econômico-financeiro.
- 5.9. Os valores informados nesta Cláusula Quinta incluem os tributos e encargos legais incidentes conforme a legislação atualmente em vigor. O reajuste dos valores a serem pagos pela CONTRATADA respeitará o disposto no contrato firmado entre a CONTRATADA e a INTERVENIENTE ANUENTE, do qual a CONTRATANTE tem pleno conhecimento, onde restou ajustado que após 12 (doze) meses de vigência, os valores poderão ser reajustados através de negociação entre as partes levando em consideração os índices de reajuste de mercado.

Cláusula Sexta – Da Vigência

- 6.1. Este instrumento entra em vigor na data de sua assinatura e vigorará por 24 (vinte e quatro) meses, sendo renovado mediante a assinatura de termo de prorrogação pelas partes, sendo que as futuras prorrogações ocorrerão por períodos iguais e sucessivos de 12 (doze) meses.
- 6.2. Ao término deste Contrato, seja qual for o motivo de sua extinção ou rescisão, a CONTRATADA terá o direito de retirar, em até 180 (cento e oitenta) dias, todos os equipamentos implantados nas dependências da CONTRATANTE, observando o disposto no item 3.1. "h". A CONTRATANTE, durante esse período, deverá abster-se de utilizar os equipamentos para qualquer finalidade até que sejam totalmente retirados pela CONTRATADA. Na hipótese de encerramento do Contrato em razão do término da gestão da INTERVENIENTE ANUENTE no empreendimento, a CONTRATANTE deverá notificar tal fato à CONTRATADA com 30 (trinta) dias de antecedência, requerendo a resilição deste Contrato e para que esta retire os equipamentos e sistemas implantados até o último dia de administração da INTERVENIENTE ANUENTE.

6.2.1 Entretanto, caso a CONTRATANTE opte por continuar utilizando os referidos equipamentos, mesmo após a comunicação expressa da rescisão contratual com a INTERVENIENTE ANUENTE, a CONTRATADA compromete-se desde já a realizar as adequações contratuais necessárias e praticar as condições comerciais habituais do setor de telecomunicações.

6.2.2. Nas hipóteses de término contratual, caso a CONTRATADA não programe a retirada de seus equipamentos no prazo mencionado no item 6.2, fica a CONTRATANTE autorizada a cobrar uma locação mensal do espaço onde se encontrem instalados os equipamentos, no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por mês, até a efetiva retirada destes.

Cláusula Sétima – Da Rescisão

- 7.1. O presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, mediante simples Notificação de Rescisão de Contrato encaminhada à outra parte, nas seguintes hipóteses:
- a) Se qualquer das partes deixar de cumprir as obrigações aqui pactuadas e, notificada pela parte prejudicada, não der cumprimento à sua obrigação dentro do prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos, ou do prazo concedido em notificação para fazê-lo, ressalvado o disposto no item 7.2 a seguir;



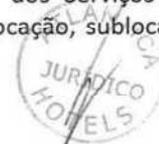
- b) Se ocorrer pedido ou decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, liquidação judicial ou extrajudicial, de qualquer das partes;
 - c) Se por motivo de força maior ou caso fortuito as partes ficarem impossibilitadas de cumprir com as obrigações decorrentes deste Contrato por período superior a 6 (seis) meses; e
 - d) Em caso de rescisão do contrato de administração existente entre a CONTRATANTE e a INTERVENIENTE ANUENTE;
 - e) Em caso de os valores de remuneração da CONTRATADA previstos neste contrato estejam incompatíveis, por excessivos, em relação aos valores praticados pelo mercado pelo mesmo tipo de serviço, desde que apresente previamente à INTERVENIENTE ANUENTE, para aprovação, o orçamento e apresentação da nova empresa.
- 7.2. Observadas as ressalvas de sobrestamento estabelecidas no contrato, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer valor devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA, que persista por mais de 90 (noventa) dias, a seu exclusivo critério, referido débito poderá ser encaminhado aos órgãos de proteção ao crédito para inscrição negativa, podendo a CONTRATADA dar por rescindido o presente Contrato mediante simples Notificação.
- 7.3. Especialmente, caso a rescisão contratual ocorra por inadimplemento da CONTRATANTE, consubstanciado na utilização do sistema hoteleiro DATA INN sem o devido suporte do serviço de dados aqui contratado, a exclusivo critério da CONTRATADA, em vez de ensejar rescisão contratual tal fato poderá ser reparado pela CONTRATANTE mediante aplicação de multa, a título de cláusula penal, no valor da média de remuneração dos últimos 6 (seis) meses da inadimplência verificada. Esta multa será paga em até 30 (trinta) dias da data da verificação da ocorrência, que será notificada pela CONTRATADA pontualmente.

Cláusula Oitava – DA CONFIDENCIALIDADE

- 8.1. A partes se obrigam, neste ato, por si, seus prepostos ou funcionários, a manter total e absoluto sigilo no tocante às informações relativas aos negócios objeto do presente contrato, especificamente com relação àqueles em andamento e suas peculiaridades, bem como em relação às partes signatárias do presente instrumento e seus respectivos negócios, comprometendo-se a, em tempo algum, não utilizar, revelar, copiar, ceder, transferir ou colocar tais informações à disposição de terceiros, para qualquer fim, sob qualquer pretexto.
- 8.2. A obrigação de confidencialidade, acima mencionada permanecerá em vigor pelo período de duração do presente contrato, estendendo-se por 2 (dois) anos após seu término, a menos que tais informações:
- a) sejam, ou venham a tornar-se, mais tarde, de conhecimento público por outra forma que não violação do item 8.1, acima;
 - b) estejam na posse do recipiente, com todos os direitos de divulgação, antes de recebê-las da outra parte; e
 - c) sejam recebidas de terceiros, que possuam legalmente os direitos de divulgação.

CLÁUSULA NONA - Das Disposições Gerais

- 9.1. A CONTRATANTE está ciente de que os equipamentos a serem implantados nas suas dependências são de propriedade da CONTRATADA e destinam-se exclusivamente à prestação dos Serviços pela CONTRATADA, sendo vedado à CONTRATANTE a sua comercialização, cessão, locação, sublocação,



CP
SM

compartilhamento, disponibilidade, transferência ou uso por terceiros, de forma diversa da prevista neste instrumento.

9.2. A CONTRATANTE é responsável por manter e zelar pelos equipamentos da CONTRATADA, na forma deste instrumento, para todos os fins legais, desde que demonstrada a ocorrência de dolo ou culpa por eventuais prejuízos causados nos equipamentos.

9.3. A CONTRATANTE contratará com a CONTRATADA, preferencialmente, o provimento de outros serviços de telecomunicações não previstos neste Contrato tais como, porém não se limitando a:

- a) serviços de acesso à Internet para a CONTRATANTE;
- b) serviços de acesso à Internet para hóspedes e demais usuários da CONTRATANTE;
- c) serviços de videoconferência para a CONTRATANTE, hóspedes e grupos;
- d) serviços de acesso à Internet sem fio (Wi-Fi) e criação de Hot-Spots; e
- e) demais serviços de comunicação multimídia e de voz.

9.3.1. Para a contratação de serviços adicionais de telecomunicações, em condições de preferência, a CONTRATADA se compromete a, quando possível técnica e comercialmente, praticar o mesmo preço ofertado pelo fornecedor do serviço adicional e as mesmas condições técnicas.

9.3.2 Com base nessa premissa, a CONTRATADA poderá propor projetos especiais para criação de Hotspots Wi-Fi para a CONTRATANTE, bem como sugerir o atendimento padronizado para fornecimento de acesso à internet com taxa de velocidade de circuito e preços diferenciados.

9.4. Para os fins deste contrato, cada parte é responsável pelas licenças dos softwares envolvidos em sua parcela de participação no negócio jurídico, ficando ressalvado que a CONTRATANTE será responsável pela emissão das licenças necessárias pelo uso do Sistema de Gestão Hoteleira DATA INN e a CONTRATADA será responsável pela licença do sistema de medição dos serviços de telecomunicações INFORMATEC.

9.5 Caso as condições da prestação de serviços de telecomunicações prescritas pela Anatel – Agência Nacional de Telecomunicações, sejam modificadas após a assinatura deste contrato, e tais novas condições sejam conflitantes com o aqui disposto, as partes acordarão as alterações necessárias, formalizando-as mediante termo de aditamento ao presente instrumento, de forma a garantir a continuidade da prestação dos serviços contratados. Caso não haja consenso, as partes poderão rescindir o contrato, sem ônus ou multa, no tempo que vierem a estabelecer em conjunto.

9.6. Não valerá como precedente ou novação, ou ainda, como renúncia aos direitos que a legislação e este Contrato asseguram às partes, a tolerância de uma parte a eventuais infrações da outra, com relação às condições neste Contrato estipuladas.

9.7. Qualquer nulidade, anulação ou invalidade de qualquer das cláusulas e condições deste Contrato, terá eficácia restrita, não comprometendo nenhuma outra disposição do Contrato nem tampouco sua continuidade.

9.8. Todos os prazos e condições deste contrato vencem-se independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

9.9. A fim de preservar a continuidade dos serviços de telecomunicações de interesse coletivo, a CONTRATADA poderá ceder as obrigações e direitos previstos neste contrato, desde que mantidas integralmente as condições da prestação de serviço mediante simples comunicação.



- 9.10 Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se nele as partes e seus sucessores, a qualquer título. A CONTRATADA tem a faculdade de terminar este Contrato, a qualquer tempo, se: a) por motivo de inviabilidade técnica e/ou operacional que venha a surgir após o início da vigência estipulada; ou b) por determinação legal ou ordem emanada por autoridade competente, for requerida a suspensão ou interrupção total da prestação dos serviços ora contratados, quer por parte da CONTRATADA quer da parte da CONTRATANTE. Nesses casos não haverá a aplicação de qualquer ônus ou penalidade para a parte que motivar a rescisão, e tal não será considerada causa para indenização ou ressarcimento, de qualquer natureza.
- 9.11. Este contrato é firmado pelas partes através de seus atuais representantes legais, devidamente eleitos e indicados em seus atos constitutivos conforme última alteração de Contrato Social arquivada no órgão competente.
- 9.12. Não obstante o compromisso de confidencialidade, a CONTRATADA poderá mencionar a CONTRATANTE em seu rol de clientes.
- 9.13. Este instrumento constitui a integralidade do acordo havido entre as partes sobre o assunto e substitui todos os contratos e acordos, escritos ou verbais, anteriores a esta data de forma que a partir da assinatura do presente instrumento sejam válidas e aplicáveis apenas as condições deste instrumento.
- 9.14. Fica eleito o foro do local da prestação dos serviços, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente Contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo, a tudo presente.

Barueri, [.] de [.] de 201[.].

CONDOMÍNIO
Contratante

LINKTEL TELECOMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA.
Contratada



ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.
Interveniente Anuente

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:

2. _____
Nome:
RG n.º:



ANEXO VIII - REQUISITOS DO SISTEMA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

A **Contratante** desde já se compromete, conforme disposto ao longo deste **Contrato** do qual este é um anexo, a cumprir com todas as exigências e padrões da **Licenciadora**, inclusive aqueles referentes aos sistemas de Tecnologia da Informação, sendo assim, além dos requisitos abaixo detalhados pela **Administradora** também deverá cumprir com os requisitos apresentados pela **Licenciadora**, sob pena de não ser possível a abertura do **Empreendimento** pela **Administradora** sob a **Marca**.

JK



Requisitos do Sistema de Tecnologia da Informação (Implantação e Conversão)

Software de Gestão Hoteleira:

- A utilização do conjunto de softwares de gestão hoteleira é determinado pela **Administradora**, sendo certo que o fornecedor homologado para prestar estes serviços determinado pela **Administradora é a Totvs**. As despesas com implantação, manutenção mensal e despesas dos analistas durante a implantação são de responsabilidade exclusiva do **Empreendimento/Contratante**;
- O banco de dados pertence exclusivamente à **Administradora**, sendo certo que, havendo a rescisão do Contrato mantido com a **Administradora**, esta se compromete a entregar toda informação contábil impressa e os arquivos gerados e enviados referentes às obrigações fiscais.

Software de Comunicação com o Data Center:

- O **Empreendimento/Contratante** se compromete a utilizar o software de comunicação com o Data Center, denominado **Go-Global**, que é fornecido pela Centric System Brazil Software Ltda.;
- As despesas de licença e a sua manutenção anual são de responsabilidade do **Empreendimento**.

Equipamentos e Licenças:

- Será customizado pela **Administradora** um documento denominado "**Projeto de Informática**", contendo todos os itens de hardware e software necessários para a operação, de acordo com a estrutura física e número de colaboradores do **Empreendimento**;
- É de responsabilidade do **Empreendimento/Contratante** comprar e manter atualizados os equipamentos de informática e as respectivas licenças de sistema operacional e demais softwares padrão para a operação, de acordo com o documento "**Projeto de Informática**" retro referido.

Internet e conexão com o Data Center:

- O **Empreendimento/Contratante** deverá contratar duas operadoras para o fornecimento dos links de Internet, para acesso à Internet dos hóspedes e colaboradores, e acesso ao Data Center via a tecnologia VPN (Virtual Private Network);
- Para garantir a continuidade do negócio é fundamental a contratação de dois links de Internet, e o serviço não deve ser provido pelo mesmo fornecedor, evitando paradas de longos períodos;
- A escolha das operadoras fica à critério do **Empreendimento/Contratante**;
- Descritivo dos links:
 1. **Link Dedicado** com recomendação mínima de 100Mbps;
 2. **Link ADSL** com a maior velocidade disponível na região.

Suporte de Tecnologia ao Empreendimento:

- O **Empreendimento** deverá contratar uma empresa especializada e homologada pela **Administradora**, para realização de suporte de tecnologia da informação.

Solução de Gateway de Internet:

- O **Empreendimento** deve possuir uma estrutura para operacionalização do Gateway. Caso já exista uma estrutura de Gateway instalada, a equipe de implantação da **Administradora** avaliará o melhor modelo de topologia de rede para conectar o novo dispositivo;
- O **Empreendimento** deverá contratar uma solução de Gateway de Internet, sendo os fornecedores homologados pela **Administradora**.

Segurança da Informação:

- O **Empreendimento** deverá seguir todas as políticas de tecnologia da informação padrões da **Administradora** para utilização da **Marca**, sob pena de serem adotadas as medidas previstas no Contrato ao qual este é anexo;
- A **Administradora** realizará auditorias dos itens de tecnologia da informação para garantir o cumprimento do padrão para uso da **Marca** e a segurança e proteção dos dados dos clientes, fornecendo um relatório de itens que não estão de acordo com o padrão e devem ser melhorados;
- O **Empreendimento/Contratante** deve corrigir os itens que não estejam aderentes a política de segurança da informação ou itens que não estejam aderentes ao padrão de uso da **Marca** pela **Administradora** apontados durante auditoria;
- O reembolso das despesas dos analistas durante a fase de auditoria e visita técnica são de responsabilidade do **Empreendimento/Contratante**, tais como, hospedagem, despesas com transporte e alimentação.

E-mail:

- A **Administradora** fornecerá 2 (duas) contas de e-mail de 50GB com a tecnologia Exchange para uso do Gerente Geral e Controller, para os demais departamentos serão fornecidas contas de 1GB com as tecnologias POP e SMTP;
- Em caso de rescisão do **Contrato** do qual este é anexo as contas serão imediatamente desativadas e todo o conteúdo dos e-mails será de propriedade da **Administradora**.

Ressalvas para Empreendimentos em Conversão:

- É de responsabilidade do **Empreendimento** entregar todas as licenças de sistema operacional e demais softwares de acordo com o relatório denominado "**Plano de Ação**", que será elaborado pela **Administradora**;
- Se as licenças não estiverem regulares, o **Empreendimento/Contratante** deverá regularizar a situação antes da data prevista para a conversão. Caso o **Empreendimento/Contratante** não o faça, estes desde já autorizam a **Administradora** a realizar referida regularização de acordo com seus padrões de tecnologia da informação e de uso da **Marca**, cobrando posteriormente do **Empreendimento/Contratante**, o reembolso de todas as despesas incorridas neste processo;
- Será realizada durante a fase de conversão, a auditoria dos itens de tecnologia da informação no **Empreendimento**. A análise é estritamente técnica, analisando a infraestrutura de TI atual, e pontuando os itens que devem sofrer melhorias através da geração do documento denominado acima "**Plano de Ação**".

Atualização Tecnológica:

- Os itens deste documento podem sofrer atualizações baseadas em evolução tecnológicas, no qual a **Administradora** poderá alterar os padrões referidos neste documento e o **Empreendimento/Contratante** deverá adequar os itens retro referidos no prazo acordado.

* **Obs.:** A validade das informações constantes deste anexo é de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do instrumento ao qual este é anexo. Dessa forma, antes da aquisição e providências em relação as informações aqui estabelecidas, o **Empreendimento/Contratante** deverá solicitar a **Administradora** referidas informações devidamente atualizadas.



ANEXO IX - CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, "Parte") que o firmam:

- como **Comodante**, o **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento** (o "Condomínio") em fase de constituição, situado em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, neste ato representado por sua incorporadora, a empresa **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada "Contratante"; e, de outro lado;

- como **Comodatária**, a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP**, sociedade em fase de constituição, neste ato representada por sua Sócia Ostensiva, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda**, sociedade empresária limitada de direito privado, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Bloco B, Alphaville Empresarial, representada na forma de seu contrato social por seus representantes legais abaixo assinados;

CONSIDERAÇÕES

Considerando que:

- (i) o **Comodante** é um condomínio, de Empreendimento aprovado perante a Municipalidade de Porto Alegre para uso Condo-hoteleiro (o "**Condo-Hotel**");
- (ii) nos termos da minuta da Convenção de Condomínio, o **Comodante** poderá ceder as áreas comuns passíveis de exploração comercial por terceiros, a título gratuito ou oneroso;
- (iii) a **Comodatária** é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu contrato social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis;
- (iv) a **Comodatária** é a sócia ostensiva de uma Sociedade em Conta de Participação (a "Sociedade"), cujo objeto é promover a exploração de Apartamentos e de áreas e equipamentos comuns do **Condo-Hotel**, tais como, restaurante, área de eventos, telefonia, etc. (as "Áreas");
- (v) a **Comodatária**, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade, pretende explorar em benefício desta, os Apartamentos e as Áreas do **Condo-Hotel**, indicadas na alínea anterior;
- (vi) para a plena operacionalidade e rentabilidade da Sociedade é indispensável a exploração das Áreas, o que passa a ser regulado pelo presente Contrato;

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, mediante a observância dos Considerandos acima e das seguintes cláusulas e condições que as Partes mutuamente outorgam, prometendo cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, conforme abaixo disposto.

DECLARAÇÕES

As Partes conjuntamente declaram que:

- (a) para os fins deste Contrato, a **Comodatária** atua na condição de sócia ostensiva da Sociedade, de modo que todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas serão consideradas receitas da



Sociedade, da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração;

(b) para os fins deste Contrato, o **Comodante** atua na condição de representante dos interesses individuais homogêneos dos Condôminos do **Condo-Hotel**.

- I -

DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão das Áreas, a título comodatário, que o **Comodante** faz em favor da **Comodatária**, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à **Comodatária**, o qual fica fazendo parte integrante do presente instrumento.

1.1.1. Este Contrato está expressamente vinculado a vigência do Contrato de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, do qual este instrumento é anexo.

1.2. As Áreas serão destinadas única e exclusivamente à exploração de alimentos, bebidas, eventos, lazer e serviços conexos de hotelaria, podendo a **Comodatária** locar ou conceder temporariamente o uso de certas áreas, equipamentos e serviços a terceiros, para fins de servir de suporte às suas operações, integrando as eventuais rendas decorrentes dessa locação ou concessão as receitas da Sociedade.

1.3. A **Comodatária** terá a posse, uso e gozo legais e pacíficos das Áreas a partir da data de sua entrega e pelo prazo deste Contrato e de suas eventuais renovações, sem obstáculos, esbulhos ou transtornos por parte do **Comodante** ou terceiros.

1.4. O **Comodante** garante que as Áreas e suas instalações conexas estarão aptas e devidamente construídas, montadas e equipadas para que a **Comodatária** possa operá-las na data de início das atividades hoteleiras.

- II -

DAS OPERAÇÕES

2.1. Considerando a natureza deste Contrato a **Comodatária** terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, conforme definido no Contrato de Administração de Natureza **Condo-Hoteleira**, do qual este instrumento é anexo, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das Áreas.

2.2. As Partes concordam que cooperarão entre si por meio de todas as maneiras convenientes e adequadas para permitir que cada qual cumpra seus deveres estabelecidos neste Contrato, e a **Comodatária** concorda em empreender seus melhores esforços empresariais no desempenho adequado de suas obrigações contratuais e em relação à operação e administração das Áreas.

2.3. A **Comodatária** terá o controle das Áreas, sendo de sua exclusiva e integral responsabilidade todos os assuntos relacionados à sua operação e exploração, incluindo, mas não se limitando:

(a) estabelecimento e implementação da política de recursos humanos, na forma definida nos contratos da Sociedade e de administração do **Condo-Hotel**;



- (b) estabelecimento de política geral de preços de alimentos e bebidas, na qual a **Comodatária** terá liberdade para negociar diretamente com os clientes condições especiais, de forma a desenvolver as operações em condições que proporcionem os melhores resultados;
- (c) estabelecimento e revisão, quando necessária, das políticas e procedimentos administrativos, inclusive para controle de receita e despesas, compra de suprimentos operacionais e contratação de serviços, controle de crédito e estoques, elaboração e implementação de cronograma de conservação e manutenção, e verificação de que tais procedimentos estejam servindo à consecução das atividades da **Comodatária**;
- (d) controle e manutenção por todo prazo deste Contrato, de capital de giro necessário à realização das operações nas Áreas, conforme estabelecido no contrato da Sociedade;
- (e) realização diligente dos trabalhos relacionados ao departamento de contas a pagar e receber;
- (f) desenvolvimento e implementação de publicidade e do plano de marketing;
- (g) planejamento, execução e supervisão de reparos, manutenção e reposição, quando necessária, de equipamentos e materiais operacionais, móveis e demais bens que integram as Áreas;
- (h) providências quanto aos serviços de administração de riscos relativos aos tipos de seguro legalmente exigidos e aqueles que usualmente são contratados de acordo com seus procedimentos operacionais;
- (i) obtenção e manutenção de toda e qualquer licença, alvará e/ou permissão necessários às atividades operacionais nas Áreas;
- (j) atendimento das exigências legais (exceto aquelas que sejam de responsabilidade do **Comodante**) relativas à operação das Áreas;
- (k) cumprimento de todos os regulamentos e leis aplicáveis, inclusive, aqueles relativos à higiene e saúde;
- (l) manutenção e conservação das Áreas, conforme disposições constantes deste Contrato, para que as mesmas sejam devolvidas ao término do prazo inicial e de suas eventuais renovações, em adequado estado de uso e funcionamento, mas com os desgastes e perdas decorrentes de sua normal utilização;
- (m) aquisição e manutenção dos estoques necessários à operação das Áreas.

2.4. A **Comodatária** exercerá seus direitos, deveres e obrigações mediante este Contrato, observando que os serviços, produtos complementares ou com desconto que sejam oferecidos nas Áreas estejam diretamente relacionados com a atividade hoteleira e sejam oferecidos com o objetivo de beneficiar o **Condo-Hotel**.

2.5. A **Comodatária** manterá as Áreas em boas condições operacionais e fará por si ou por terceiros que contratar reparos e substituições de pequena monta, e serviços de conservação e manutenção, conforme sejam necessários para tais fins.

2.5.1. Todas as despesas com tais serviços de conservação, de manutenção e reparos e, ainda, as substituições de pequena monta deverão ser realizadas pela **Comodatária**, em nome da Sociedade e de acordo com o contrato que rege suas relações, independentemente de qualquer aprovação, nos termos do artigo 584 do Código Civil.

2.5.2. São consideradas despesas com reparos e substituições de pequena monta os gastos que não ultrapassem a 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal auferida com a exploração das Áreas.

2.5.3. As demais despesas com alterações, adições, reparos e substituições e/ou benfeitorias de qualquer espécie serão custeados pelo **Comodante**.

2.5.4. O **Comodante**, representando os Condôminos do **Condo-Hotel**, obriga-se a custear a realização das obras, reparos e substituições substanciais (que não sejam de pequena monta) e benfeitorias necessárias, os quais serão realizados em dias e horários que não prejudiquem ou não paralizem as atividades do empreendimento e/ou das Áreas.



2.5.5. A Comodatária terá o direito de se indenizar em razão de benfeitorias necessárias realizadas com o consentimento prévio e expresso do **Comodante**, incorporadas ou não ao patrimônio do **Comodante**.

2.6. Ao final do presente Contrato a **Comodatária** deverá devolver as Áreas ao **Comodante** que as receberá com os desgastes naturais e perdas decorrentes de seu uso normal, livre de multas, embargos, ônus, dívidas de qualquer espécie que onerem ou recaiam sobre as mesmas e que comprovadamente sejam decorrentes de motivo imputável à **Comodatária**.

- III -

DOS EMPREGADOS

3.1. Toda mão-de-obra empregada nas Áreas será selecionada, treinada, contratada e supervisionada pela **Comodatária** que, para tanto, atuará por conta e ordem do **Comodante**. Desta forma, correrão às expensas da **Comodatária**, na forma estabelecida no contrato de Sociedade, sendo considerado uma despesa desta, todos os gastos incorridos com salários, remunerações, benefícios de qualquer natureza, encargos, custos e despesas de rescisão de contrato de trabalho, penalidades impostas, etc, os quais serão reembolsados mensalmente ao **Comodante**.

- IV -

DOS ENCARGOS

4.1. A partir da data de início das operações hoteleiras, a **Comodatária** deverá pagar pontualmente as contas de consumo de gás, luz, energia, água, telefone, e demais gastos incidentes sobre as Áreas ou relacionados à operação que nelas será desenvolvida.

4.2. A **Comodatária** em todo dia 15 (quinze) de cada mês, terá direito de receber reembolsos decorrentes de pagamentos feitos em razão deste Contrato, mas cuja responsabilidade é atribuída neste instrumento ao **Comodante**.

4.2.1. O não pagamento dos reembolsos na data estabelecida ensejará na aplicação de atualização monetária calculada com base na variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e na incidência de encargos moratórios à ordem de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% ao mês, ou fração, até a data do efetivo pagamento.

- V -

DO PRAZO

5.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo do Contrato de Administração, de modo que se este for renovado, o presente contrato também o será. Da mesma forma, o término do Contrato de Administração de Natureza Hoteleira implicará no término do presente Contrato.

- VI -

DA CESSÃO

6.1. A **Comodatária** poderá celebrar contratos de locação com terceiros, especialmente para instalação de quiosques, display, etc., bem assim ceder total ou parcialmente seus direitos de exploração de determinadas Áreas, observados eventuais impedimentos constantes da Convenção de Condomínio, ficando consignado que tais contratos somente deverão permanecer vigentes enquanto estiver vigorando o presente Contrato.



6.1.1. A **Comodatária** deverá zelar para que o locatário mantenha os serviços a que as Áreas se destinam, inclusive no que se refere à política de preços e à qualidade de serviços prestados.

6.1.2. Todas as receitas oriundas de locação passarão a fazer parte das receitas da **Comodatária** e serão contabilizadas para fins de apuração da receita da Sociedade.

- VII -

DAS CAUSAS DE TÉRMINO

7.1. O presente Contrato poderá ser terminado na ocorrência das seguintes hipóteses:

- (a) infração contratual;
- (b) se a **Comodatária** entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;
- (c) denúncia da **Comodatária**;
- (d) previsões legais específicas deste contrato; e,
- (e) mútuo acordo.

7.1.1. Em caso de infração contratual, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, por escrito, judicial ou extrajudicialmente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora. Persistindo o inadimplemento da obrigação, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, sem embargo de a Parte lesada tomar as medidas judiciais competentes e pleitear o pagamento das perdas e danos sofridos.

7.2. No caso de denúncia deste Contrato pela **Comodatária**, esta deverá comunicar o **Comodante**, com 06 (seis) meses de antecedência, encaminhando ao Síndico correspondência indicando a data de desocupação das Áreas, para que seja marcada a respectiva vistoria, a fim de ser verificado seu estado de conservação e manutenção, bem como eventuais danos causados.

7.3. As Partes terão o direito de distratar o presente Contrato, a qualquer tempo e sem ônus, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, se eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior impossibilitarem ou tornarem razoavelmente impraticável a operação rotineira das Áreas, por um período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contínuos.

7.4. As Partes podem a qualquer tempo, mediante mútuo acordo, parar ou suspender as atividades desenvolvidas nas Áreas a fim de proteger seu patrimônio e/ou a saúde, segurança e bem-estar dos condôminos, usuários e/ou Empregados.

- VIII -

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as notificações a que se refere este Contrato serão feitas por escrito e encaminhadas ao endereço de cada Parte, ficando desde logo consignado que qualquer mudança deverá ser comunicada, mediante aviso.

8.2. O presente Contrato é vinculativo e produzirá efeitos em relação às Partes, seus sucessores e cessionários legais.

8.3. A falha ou demora por qualquer Parte em insistir na execução estrita de cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui uma renúncia ou desistência de tal cláusula, opção, direito ou recurso no futuro. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer



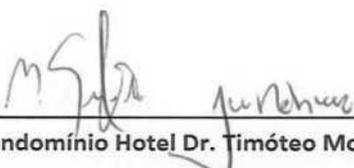
cláusula deste Contrato será entendida como tendo sido feita, a menos que reduzida a termo e assinada pelos representantes das Partes.

8.4. As Partes elegem, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro de localização das Áreas, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

8.5 Ficando desde já estabelecido entre as partes que após a instituição definitiva do CONDOMÍNIO, o presente instrumento será automaticamente transferido a este, não tendo a Incorporadora mais nenhum direito ou obrigação aqui relacionada.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

Barueri – SP, 01 de julho de 2019.



Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

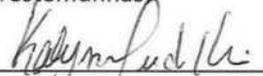
Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20



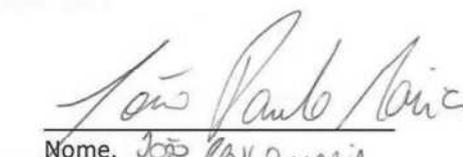
Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Flavia Cristina Buiati Pereira
RG: 7.499.769
CPF: 035.511.936-65

Testemunhas



Nome. Kalyne Ducati Klin
RG. 009.570.290-39
CPF. RG: 1083377001



Nome. João Paulo Martins
RG. 2084285140
CPF. 011.135.77005



ANEXO X - REQUISITOS PARA A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATO DE COMPRA E VENDA

1. Além de todas as regras necessárias ao fiel cumprimento do **Acordo Comercial** e dos contratos anexos, também deverão ser instituídas na Convenção Geral do Condomínio as regras descritas a seguir:

I. **Prazo e Contratação**

A **Contratante/Síndico** deverá estar autorizada(o) pela Convenção de Condomínio a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com esta **Administradora**, a administração do **Condomínio Hotel**, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por igual prazo se cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o **Condomínio** e a **Administradora**.

II. **Fundo de Reserva Condominial**

A **Administradora** deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do **Condomínio Hotel** para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do **Condomínio Hotel**, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao **Condomínio Hotel**, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

III. **Convocação de Assembleias do Condomínio Hotel**

A **Administradora** poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do **Condomínio Hotel**, na forma prevista na Convenção Geral.

IV. **Pool Único**

A **Administradora** explorará as unidades autônomas hoteleiras que integram o **Pool** de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único **Pool**, visando a obtenção de resultados comuns. Desta forma, é vedada a locação por diárias que configurem concorrência com a operação hoteleira instalada no **Empreendimento**, a qual será exercida única e exclusivamente pela **Administradora**, ficando o condômino infrator sujeito às multas previstas na convenção e em lei.

V. **Disposições Gerais**

A **Contratante** assume a obrigação de fazer com que a minuta de convenção de condomínio do **Empreendimento**, os contratos de venda a serem celebrados com os adquirentes das unidades autônomas hoteleiras e a minuta de constituição da **SCP** atenda às necessidades administrativo-operacionais da **Administradora**, assume também a obrigação de envidar seus melhores esforços para referida convenção de condomínio seja aprovada de forma que as disposições do presente **Acordo Comercial** e seus Anexos e os direitos e obrigações das Partes aqui envolvidas, possam ser perfeita e integralmente cumpridos. Para os fins do aqui disposto, a **Administradora** deverá revisar as cláusulas administrativo-operacionais das minutas antes referidas elaboradas pela **Contratante**.

2. A **Contratante** obriga-se a incluir as disposições abaixo nos contratos de alienação das unidades condo-hoteleiras ainda não vendidas previamente a assinatura deste **Acordo**. A inclusão deverá ser realizada de tal forma que as disposições previstas abaixo sejam cumpridas pelas partes contratantes e prevaleçam sobre quaisquer outras disposições dos contratos de alienação que delas divirjam ou que com elas conflitem:

I. *"O Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela Vendedora com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda o Adquirente. Para tanto, a Vendedora declara e o Adquirente desde já concorda que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao Adquirente cópia de referidos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhe são anexos."*



- II. "Para os fins de administração do **Empreendimento** pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em consonância com os contratos que foram firmados com a Vendedora e que são de total conhecimento do Adquirente, o Adquirente, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do **Empreendimento**, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do **Empreendimento**, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação que será formada no **Empreendimento**), a contratação de seguros para atender aos padrões da **Marca Radisson Red** escolhida pela **Contratante** para utilização no **Empreendimento** e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do **Empreendimento**, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc."
- III. "O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que estão incluídos no preço das unidades autônomas do **Empreendimento** os custos com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do **Empreendimento**, sendo que a verba pré-operacional, e o capital de giro serão alcançados pela Incorporadora, conforme Acordo Comercial celebrado entre ela e a Administradora (Operadora Hoteleira)."
- IV. "Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em cujos termos, condições, direitos e deveres o Adquirente, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito."
- V. "O adquirente, neste ato, confere à Vendedora poderes especiais para que esta contrate a empresa administradora para o **Condomínio Hotel** e para o Pool de Locações, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados, cujas minutas são anexas ao presente."

J



J
9

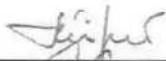
Sey

ANEXO XI – DECLARAÇÃO PERMUTA TERRENO

DECLARAÇÃO

URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.475.838/0001-06, com sede na Rua Professor Fitzgerald, nº 71, nesta Capital, neste ato representada por seu sócio **Sérgio Cristóvão Pretto**, brasileiro, engenheiro eletrônico, portador da carteira de identidade RG nº. 8000873409, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 250.408.980-53, casado, residente e domiciliado na Rua Idelfonso Simões Lopes, nº. 201, casa 07, nesta capital, (a "Urbana"), e **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.003.644/0001-82, com sede na Rua Berto Círio, nº. 1600, sala C, Bairro São Luiz, Canoas, neste ato representada por seus sócios **Jaime Pretto**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº. 8000872427, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 237.677.580-91, divorciado, residente e domiciliado na Alameda Alípio Cesar, nº. 124, nesta Capital, e **Gerson Pretto**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade RG nº. 5005349799, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº. 487.200.540-68, casado, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº. 363, casa 01, nesta Capital, o segundo neste ato representado pelo primeiro, nos termos da procuração lavrada no dia 22 de agosto de 2018, pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no Livro nº. 1158-A de procurações, às fls. 119, ("a Presete"), DECLARAM, para os devidos fins, que celebraram com a empresa **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, com sede na Rua Carlos Trein Filho, nº. 551, nesta Capital, (a "Ofertante") Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis (a "Escritura de Permuta"), lavrada em 19 de março de 2019, e Escritura de Pública de Rerratificação (a "Escritura de Rerratificação"), lavrada em 18 de abril de 2019, ambas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS. Tais escrituras têm por objeto a venda, pelas Declarantes, e a compra, pela Ofertante, com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo que unificadas, geram o terreno sobre o qual a Ofertante está implementando o empreendimento imobiliário, e da qual as Declarantes receberão, em pagamento, unidades autônomas identificadas em tais Escrituras.

Porto Alegre, 1º de junho de 2019.


URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.


PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.



PRIMEIRO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.

As Partes,

de um lado, **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada "**Contratante**";

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Patauiri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**Administradora**";

- I. **CONSIDERANDO** que as partes firmaram, em 01 de julho de 2019, Acordo Comercial (o "**Acordo Comercial**");
- II. **CONSIDERANDO** que, no **Acordo Comercial**, constam alguns dados e informações que necessitam ser ajustadas ou completadas; e

RESOLVEM as Partes celebrar o **PRIMEIRO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL** celebrado em 01 de julho de 2019, conforme as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: As Partes ajustam retificar os marcos do prazo constante no item "ix" do Quadro Resumo e no item 9.1 da Cláusula Nona do **Acordo Comercial**, para fazer constar que a entrega do Empreendimento será em até 60 (sessenta) meses contados da data da emissão do Registro de Incorporação ou da Licença de Instalação, o que ocorrer por último, e não da Licença de Incorporação, como antes constava equivocadamente. Desta forma, a redação dos itens em referência passa a ser a seguinte:

*"ix) **DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:** 60 (sessenta) meses contados da emissão do Registro de Incorporação ou da Licença de Instalação, o que ocorrer por último."*

*"9.1. - Poderá a **Administradora** rescindir este **Acordo Comercial** e também todos os demais Anexos, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Contratante**, no caso de: (i) não serem celebrados os contratos melhor descritos na Cláusula 13 abaixo e Anexos a este instrumento, por motivos não imputáveis à **Administradora**; (ii)*

Página 1 de 5



SM *RP*

violação contratual por parte da **Contratante** não sanada no prazo de 60 (sessenta) dias após recebimento de notificação enviada pela **Administradora** nesse sentido, salvo em casos de impossibilidade técnica ou jurídica a serem demonstradas pela **Contratante**; (iii) deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência da **Contratante**; (iv) o **Empreendimento** não ser entregue (habite-se) pela **Contratante**, equipado, decorado e mobiliado, nos termos aqui previstos, no prazo de 60 (sessenta) meses contados da data do Registro de Incorporação ou da Licença de Instalação, o que ocorrer por último, admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias ao término dos 60 meses, salvo casos de força maior ou caso fortuito, nos termos da legislação vigente e do presente contrato; (v) não ter havido a adesão de 100% (cem por cento) das Unidades hoteleiras ao **Pool**."

CLÁUSULA SEGUNDA: Além da Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis celebrado exclusivamente entre a **Contratante** com as proprietárias do terreno, sem participação ou anuência da **Administradora**, tendo como objeto a compra e venda com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, fora também celebrada, posteriormente, Escritura Pública de Rerratificação, pelo que se retifica o Considerando "i", para fazer-se constar a celebração da Escritura Pública de Rerratificação, passando a redação de tal considerando a ser a seguinte:

"(i) A **Contratante** celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis e Escritura Pública de Rerratificação (a "**Escritura de Permuta**") com as proprietárias do terreno (declaração anexa) tendo como objeto a compra e venda com pagamento em área no local (permuta) dos imóveis objeto das matrículas 72.702 e 100.242, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo que tais imóveis foram unificados, em dita escritura, gerando o terreno localizado no endereço constante do **Quadro Resumo** acima, do Livro n.º 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sobre o qual, a **Contratante** promoverá a construção de um empreendimento imobiliário consistente em Condo-Hotel), no qual haverá uma edificação com unidades do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira (o "**Empreendimento**")."

CLÁUSULA TERCEIRA: As Partes retificam a redação do item "vii" dos Considerandos do **Acordo Comercial**, para constar que o sistema de **Pool** explora partes ideais de unidades autônomas hoteleiras, e não unidades autônomas hoteleiras inteiras, passando tal Considerando ter a seguinte redação:

"(vii) Para os fins do presente, entende-se por **Pool** o sistema unificado de proprietários e adquirentes das partes ideais de unidades condo-hoteleiras do **Empreendimento** com o



Handwritten signatures and initials, including 'Smt' and 'n'.

objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da Administradora, ficando desde já acordado entre as partes que existirá um único Pool no Condo-Hotel e que este deverá ser obrigatoriamente gerido pela Administradora e regrado nos termos da SCP."

CLÁUSULA QUARTA: Tendo em vista que no **Acordo Comercial** constou de forma equivocada que a **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** exclusivamente no **Empreendimento** objeto deste contrato, em vez de constar que a **Administradora** é detentora da **Marca**, resta retificada a redação do item 5.1 do **Acordo Comercial** e no termo definido "Licenciadora", do Anexo I – Definições do **Acordo Comercial**, para ficar compatível com a realidade, e fazer-se constar o que segue:

"5.1. - A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca e autoriza a Contratante a utilizá-la de forma não exclusiva no lançamento do Empreendimento e durante todo o prazo de vigência deste Acordo Comercial, única e exclusivamente para a consecução do objeto do presente instrumento e nos termos aqui previstos."

"Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da Marca, que concedeu à Administradora, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da Marca, em todas suas variações, combinações e derivações."

CLÁUSULA QUINTA: As Partes ajustam por retificar as redações constantes no Anexo IX – Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos do **Acordo Comercial**, conforme segue:

(a.) No Considerando "iii", se retifica que a prestadora de serviços de hospitalidade é a **Contratada** e não a **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP**, desta forma, a redação deste item passa a ser a seguinte:

"A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu contrato social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis;"

(b.) As Partes ajustam por suprimir o Considerando "v", considerando que a Comodatária é a própria **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP**;

(c.) No item "a" das Declarações, consta que a **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP** atua na condição de sócia ostensiva da **SCP**, entretanto, a redação correta é a que segue:



Handwritten initials and signatures, including 'SM' and a large 'X' mark.

"(a) para os fins deste Contrato, todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas serão consideradas receitas da Comodatária (Sociedade em Conta de Participação) da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração;"

CLÁUSULA SEXTA: As partes ajustam a modificação do Anexo X – Requisitos para a Convenção de Condomínio e Contrato de Compra e Venda no que segue:

(a.) Tendo em vista que no item "1.II" do Anexo X do **Acordo Comercial** constou de forma equivocada que não é necessário solicitar autorização prévia ou posterior ao Condomínio para utilização do Fundo de Reserva Condominial, altera-se sua redação, para excluir o quantum previsto, para que a mesma fique compatível com o constante no Artigo 52, Parágrafo Único da Convenção de Condomínio do Empreendimento, e fazer-se constar o que segue:

"Fundo de Reserva Condominial: A Administradora deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Condomínio Hotel para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio Hotel, quando necessário, devendo, no entanto, justificar, com antecedência se o cenário assim permitir, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado."

(b.) Visto que constou de forma errônea que a alienação será de unidades autônomas hoteleiras, e o correto é a alienação de partes ideais de unidades autônomas hoteleiras, altera-se a redação dos itens "1.II", "2" e "2.III", para que passe a ser a seguinte:

"V. Disposições Gerais: A Contratante assume a obrigação de fazer com que a minuta de convenção de condomínio do Empreendimento, os contratos de venda a serem celebrados com os adquirentes das partes ideais das unidades autônomas hoteleiras e a minuta de constituição da SCP atenda às necessidades administrativo-operacionais da Administradora, assume também a obrigação de envidar seus melhores esforços para referida convenção de condomínio seja aprovada de forma que as disposições do presente Acordo Comercial e seus Anexos e os direitos e obrigações das Partes aqui envolvidas, possam ser perfeita e integralmente cumpridos. Para os fins do aqui disposto, a Administradora deverá revisar as cláusulas administrativo-operacionais das minutas antes referidas elaboradas pela Contratante."

"2. A Contratante obriga-se a incluir as disposições abaixo nos contratos de alienação das partes ideais das unidades condo-hoteleiras ainda não vendidas previamente a assinatura deste Acordo. A inclusão deverá ser realizada de tal forma que as disposições previstas abaixo sejam cumpridas pelas partes contratantes e prevaleçam sobre quaisquer outras disposições dos contratos de alienação que delas diverjam ou que com elas conflitem"



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'M'.

"III. O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que estão incluídos no preço das partes ideais das unidades autônomas do Empreendimento os custos com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do Empreendimento, sendo que a verba pré-operacional, e o capital de giro serão alcançados pela Incorporadora, conforme Acordo Comercial celebrado entre ela e a Administradora (Operadora Hoteleira)."

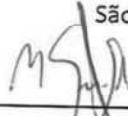
CLÁUSULA SÉTIMA: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

CLÁUSULA OITAVA: As demais cláusulas e condições do Acordo Comercial, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

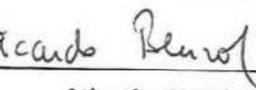
CLÁUSULA NONA: As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim e para estas finalidades, celebram as Partes o presente Aditivo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

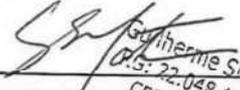
São Paulo, 22 de julho de 2019.


Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.

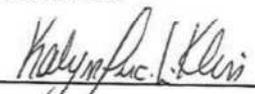
Ricardo Bluvot
RG: 23.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-48


Ricardo Bluvot

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.


Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20

Testemunhas:

1) 
Nome: Kalyne Ducati Klin
CPF: 009.570.290-39
RG: 1083377001

2) 
Nome: João Paulo Maria
CPF: 1084285145
RG: 1084285145
CPF: 011.135.790-05



2

SEGUNDO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.

As Partes,

de um lado, **Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Contratante**”;

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Administradora**”;

- I. **CONSIDERANDO** que a **Administradora** foi contratada, através do **Acordo Comercial** para a prestação dos serviços de assessoria e dos serviços de suporte e implantação e Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro firmado em 01 de Julho de 2019 e aditado pela primeira vez em 22 de julho de 2019 (respectivamente o “**Acordo Comercial**” e o “**Primeiro Aditivo**”), denominado Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento (o “**Empreendimento**”);
- II. **CONSIDERANDO** que, no **Acordo Comercial**, o **Empreendimento** fora lançado com a previsão de que suas unidades autônomas hoteleiras seriam operadas sob a Marca “*Radisson Red*”;
- III. **CONSIDERANDO** que, a **Contratante** e a **Administradora** convencionaram, conforme faculdade prevista na Cláusula 5.5. do **Acordo Comercial**, substituir a Marca “*Radisson Red*”, que seria utilizada na operação do **Empreendimento**, pela Marca “*Park Plaza*” (a “**Marca**”), de mesmo nível que a anterior, também operada pela **Administradora**;
- IV. **CONSIDERANDO** que, as Partes pretendem, ainda, alterar o Contrato de SCP e o Contrato de Administração para que possam refletir esta substituição da Marca “*Radisson Red*” pela Marca “*Park Plaza*”, sem, no entanto, alterar os direitos e obrigações neles previstos;

RESOLVEM as Partes celebrar o **SEGUNDO ADITIVO AO ACORDO COMERCIAL**, conforme as seguintes cláusulas e condições:

1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes concordam em alterar todas as cláusulas do **Acordo Comercial**, e seus anexos, que mencionam a marca “*Radisson Red*” para o fim de fazer constar a marca “*Park Plaza*”, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** itens “v” e “viii” do Quadro Resumo; e **(b)** Cláusula 5.3.1.

1.1. Consequentemente, em todo o **Acordo Comercial** e seus anexos, bem como em tais redações onde lê-se “*Radisson Red*”, passará a ler-se “*Park Plaza*”. É certo, ainda, que as regras de exclusividade e limitação territorial previstas no item 5.3.1. do **Acordo Comercial** permanecerão em vigor porém para a marca “*Park Plaza*” e não mais para a marca “*Radisson Red*”.

2. Em razão do disposto acima, fica desde já estabelecido que a Contratante arcará com os custos referentes à adequação de comunicação visual para mudanças no padrão da marca e troca de bandeira para “*Park Plaza*”, sendo que não haverá custos adicionais inclusive referente a FF&E em decorrência de tais alterações, frente àqueles previstos para a bandeira anterior.

3. Ademais, observa-se desde já, que toda e qualquer comunicação referente à alteração de marca aos Proprietários que, eventualmente, tenham adquirido apartamentos neste íterim, será única e exclusivamente de responsabilidade da **Contratante**.

4. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

5. As demais cláusulas e condições do **Acordo Comercial**, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

6. As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas e de acordo com todas as cláusulas e condições deste instrumento, assinam as partes o presente documento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, digitalmente, **via DOCUSIGN**.

[segue página de assinaturas]

Barueri, 11 de junho de 2021.

Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Testemunhas:

1) _____

Nome: Lucas Wildner Martins

CPF: 031.024.060-33

RG: 8094051938/RS

2) _____

Nome: Sabrina Paiva Beltrame

CPF: 272.129.138-63

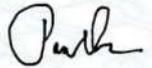
RG: 249862840/SP

RRED Porto Alegre 2º aditamento Acordo Comercial Park Plaza 23
06 2021 - VF2 pdf

Código do documento 046754ec-f595-4389-8845-a8629abc50b9



Assinaturas

- | | | |
|---|---|---|
|  | Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Aprovou |  |
|  | Ricardo Bluvol
rbluvol@ahi.com.br
Assinou | Ricardo Bluvol |
|  | Guilherme Sidnei Martini
gmartini@ahi.com.br
Assinou |  |
|  | Marcelo Guedes
marceloguedes@melnick.com.br
Assinou | Marcelo Guedes |
|  | João Rubem Piccoli Filho
rubempiccoli@melnick.com.br
Assinou |  |
|  | Lucas Wildner Martins
lucasmartins@melnick.com.br
Assinou como testemunha | Lucas Wildner Martins |
|  | Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Assinou como testemunha |  |
|  | elisa.ribeiro@elaadvogados.com.br
Acusar recebimento | |
|  | victoria.chika@elaadvogados.com.br
Acusar recebimento | |
|  | mcampbell@ahi.com.br
Acusar recebimento | |

Eventos do documento

23 Jun 2021, 14:04:20

Documento número 046754ec-f595-4389-8845-a8629abc50b9 **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM:

2021-06-23T14:04:20-03:00

23 Jun 2021, 14:13:49

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b).
Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:13:49-03:00

23 Jun 2021, 14:23:39

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194
(194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 30612) - Documento de identificação informado: 272.129.138-63 -
DATE_ATOM: 2021-06-23T14:23:39-03:00

23 Jun 2021, 14:54:24

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com
porta: 39422) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:54:24-03:00

23 Jun 2021, 15:05:50

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 50290) - **Geolocalização: -23.50035308298155 -46.84891216489914** -
Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE_ATOM: 2021-06-23T15:05:50-03:00

24 Jun 2021, 10:14:56

MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:
mariana.ribas@elaadvogados.com.br. **ALTEROU** o signatário **marceloguedes@melnickeven.com.br** para
marceloguedes@melnick.com.br - DATE_ATOM: 2021-06-24T10:14:56-03:00

24 Jun 2021, 13:49:08

MARCELO GUEDES **Assinou** (Conta e2e57ae7-0870-416a-ae5b-87e5a286f1eb) - Email:
marceloguedes@melnick.com.br - IP: 187.91.75.14 (ip-187-91-75-14.user.vivozap.com.br porta: 19646) -
Documento de identificação informado: 972.079.180-20 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:49:08-03:00

24 Jun 2021, 13:55:00

JOÃO RUBEM PICCOLI FILHO **Assinou** (Conta 3ad9b42d-f4f8-4ea7-be1c-52ba5e8f6ef2) - Email:
rubempiccoli@melnick.com.br - IP: 177.199.236.68 (177-199-236-68.user.vivozap.com.br porta: 14012) -
Geolocalização: -30.03133821811423 -51.19456660624325 - Documento de identificação informado:
421.022.510-04 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:55:00-03:00

24 Jun 2021, 13:55:43

LUCAS WILDNER MARTINS **Assinou como testemunha** - Email: lucasmartins@melnick.com.br - IP: 191.245.73.69
(191-245-73-69.3g.claro.net.br porta: 4284) - **Geolocalização: -30.02643732812998 -51.185149481369734** -
Documento de identificação informado: 031.024.060-33 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:55:43-03:00

24 Jun 2021, 14:00:41

SABRINA PAIVA BELTRAME **Assinou como testemunha** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 5750) - **Geolocalização: -23.4998629 -46.8543619** - Documento de
identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-24T14:00:41-03:00



Hash do documento original

(SHA256):462e35ab9b193865106d860d3992b67cd4bba0c72bc28ec5f64143e967dd3e29

(SHA512):ad38f1c933804ab0ee46e7dc5320c549cf65f86f42e02ecee3007b13597c267287026af19a08b544228b434ef6dde12c6e592df95dd192ff46f5c341adf559a5

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



Contrato de Administração

QUADRO RESUMO

- i) CONDOMÍNIO: Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento
- ii) ADMINISTRADORA: Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
- iii) OBJETO: Prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool Hoteleiro
- iv) PRAZO: 12 (doze) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, conforme **Cláusula 11**
- v) MARCA A SER LICENCIADA: Radisson Red
- vi) ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, bairro Moinhos, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul
- vii) NÚMERO DE APARTAMENTOS: 144(cento e quarenta e quatro) apartamentos
- viii) NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO: Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento
- ix) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA:

Serviço Produto	Descrição	Valor	Cláusula
Serviços de Supervisão Contábil ("Processing Fee")	Supervisão contábil de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais	R\$ 27,00 (mensal) por apartamento	4.1. "u)"
Serviços de Consolidação das Obrigações Trabalhistas	Realização da consolidação das obrigações acessórias da área trabalhista para cumprimento das normas do e-Social	R\$ 1.500,00 para implantação + R\$ 21,92 (mensal) por colaborador	4.1. "o)"
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	15



Contrato de Administração

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

(a) **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, neste ato devidamente representado por sua Incorporadora, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, doravante denominado simplesmente **Condomínio**; e, de outro lado,

(b) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **Administradora**; e ainda,

Considerando que,

- (i) O **Condomínio** consiste em uma edificação do tipo condo-hotel, que comporta a instalação e o funcionamento de infraestrutura hoteleira, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença expedida pela Prefeitura;
- (ii) A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (iii) O **Condomínio** deseja que a **Administradora** administre tanto o respectivo **Condomínio**, quanto as atividades peculiares ao funcionamento de um empreendimento do tipo "Condo-Hotel", explorando tanto as áreas comuns quanto as unidades autônomas do **Condomínio** ("Pool");
- (iv) As partes chegaram à conclusão que, para que a **Administradora** possa perfeitamente prestar seus serviços ao **Condomínio** e assim administrar e gerenciar o funcionamento de todo o Condo-Hotel e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Condomínio**, deverá ser constituída uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), e que deverá ter como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócios participantes todos os condôminos do **Condomínio**;
- (v) A **Incorporadora** cederá aos **Condôminos** do **Condomínio** os direitos e obrigações deste **Contrato** na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as unidades autônomas objeto deste **Contrato** passando estes a serem os Condôminos do **Condomínio**;

Resolvem, de comum acordo, celebrar este Contrato de Administração ("**Contrato**"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. - Para os fins do presente **Acordo Comercial**, todos os termos grafados com iniciais em letras maiúsculas e em negrito, terão o significado a eles atribuídas no **Anexo A** do presente instrumento.



2. DO OBJETO

2.1. – Por meio deste **Contrato**, o **Condomínio** contrata a **Administradora** para a administração condominial e gerenciamento do Pool que será formado no **Condomínio** nos termos do **Anexo G**, de acordo com o que estabelece este instrumento e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio. Além dos serviços de administração é também objeto deste **Contrato** o sublicenciamento da **Marca** ao **Condomínio** para sua utilização durante a vigência deste **Contrato**, conforme **Cláusula 11** abaixo.

2.2. - Os serviços de administração compreenderão o gerenciamento e a supervisão dos serviços constantes da respectiva Convenção do Condomínio e os abaixo indicados, a serem prestados pelo **Condomínio** aos condôminos, hóspedes e clientes:

- a) Recepção/Portaria: atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes e etc.;
- b) Garagem: controle da entrada e saída de veículos no **Condomínio**, ainda que sob operação de terceiro;
- c) Telefonia: recepção e distribuição de recados telefônicos, serviço de despertador e etc.;
- d) Amenidades: disponibilização, no balcão da recepção do **Condomínio**, de balas e/ou biscoitos e etc.;
- e) Paisagismo: manutenção da decoração da recepção do **Condomínio** e eventuais outras áreas comuns;
- f) Governança: operação diária da limpeza básica e arrumação dos apartamentos;
- g) TV a Cabo: verificação constante do sistema de transmissão de TV a cabo do **Condomínio**;
- h) Segurança: averiguação do cumprimento do sistema e padrões de segurança estabelecidos pela **Administradora**;
- i) Concierge: intermediação entre os hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do **Condomínio**;
- j) Business Center: com serviços de acesso à internet, máquinas copiadoras, de envio e recebimento de fax, e etc.;
- k) Mensageiros: disponibilização de funcionários para fazer o transporte e entregas de malas, volumes, correspondências e serviços de recado aos apartamentos;
- l) Lavanderia: realizará a lavagem e os serviços de tinturaria de roupas;
- m) Restaurante, bar, serviço de quarto (room service) e similares: realizará o fornecimento de alimentos e bebidas, conforme a relação de produtos colocados à disposição;
- n) Lazer e entretenimento: atividades de lazer e entretenimento eventualmente disponibilizados nas áreas comuns; e
- o) Outros: que usualmente sejam disponibilizados em hotéis similares ao **Empreendimento** administrados pela **Administradora** ou que utilizem suas marcas.



2.2.1. Alguns dos serviços acima poderão ser prestados ao **Condomínio**, hóspedes e clientes pela **Administradora** ou por terceiros, sob a supervisão da **Administradora**, ou diretamente pela **SCP** nos termos do **Anexo G**, cujo pagamento será realizado pelo usuário ao prestador de serviços.

2.2.2. Os serviços acima previstos serão prestados indistintamente a todos os hóspedes e clientes, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia e expressa autorização da **Administradora** que avaliará a respectiva viabilidade econômica.

2.2.3. Os serviços acima especificados deverão ser obrigatoriamente mantidos pelo **Condomínio**, a partir da **Data de Abertura do Empreendimento**, em perfeito e permanente funcionamento.

2.3. - Fica assegurado à **Administradora**, a fim de que esta possa bem desempenhar as funções que lhe são atribuídas por força do **Contrato**, o controle, com o menor grau de interferência, das questões administrativo-operacionais do **Condomínio**.

3. DA MARCA

3.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** exclusivamente no **Empreendimento** objeto deste **Contrato** e autoriza o **Condomínio** a utilizá-la de forma não exclusiva durante todo o prazo de vigência deste **Contrato** para o desenvolvimento de suas atividades. À vista do retro estipulado, o **Condomínio** autoriza o uso da **Marca** dentro de suas dependências gratuitamente e sem qualquer ônus para a **Administradora**. Consoante o aqui disposto, é expressamente vedada a utilização da **Marca** pelo **Condomínio** e seus Condôminos de forma diversa da estabelecida pela **Administradora**.

3.2. - Pelo prazo e para os fins do **Contrato**, a **Administradora** obrigatoriamente utilizará símbolos, elementos de sinalização e outros elementos distintivos seus e da **Marca**, que garantam a sua originalidade, homogeneidade e imagem no mercado, devendo os respectivos custos (de aquisição, instalação, manutenção, reposição etc.) estar inseridos na Previsão Orçamentária Condominial Anual, não obstante o direito de uso seja exclusivo da **Administradora**.

3.3 - A **Administradora**, no âmbito do **Condomínio** e deste **Contrato**, usará a denominação fantasia "*Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento*", ou qualquer outra por ela proposta, sempre mantendo a **Marca** na denominação fantasia, com o objetivo de propiciar um melhor resultado às atividades nele desenvolvidas.

3.4. - A **Administradora**, durante a vigência deste **Contrato**, poderá mudar a sua identidade corporativa ("*Atlantica Hotels International*"), bem como seu nome fantasia e/ou comercial e as suas marcas e logomarcas, inclusive a **Marca** se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológica, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Empreendimento**. Na última hipótese (**Marca**), a **Administradora** deverá buscar prévia e expressa aprovação do **Condomínio**.

3.4.1. - Fica estabelecido que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua **Licenciadora**, seja em seus elementos nominativos quanto em seus elementos figurativos, por questões mercadológicas ou em sua forma de divulgação, estas últimas com o intuito de incrementar as atividades que serão desenvolvidas pela **Administradora** no **Condomínio**, alcançarão o **Contrato**, implicando, assim, na realização obrigatória, pelo **Condomínio**, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

3.5. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que o Síndico será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, devendo esta envidar seus melhores esforços para que a nova marca se enquadre em padrão igual ou superior à atual. Para fins do presente, a **Marca** será considerada indisponível quando: (a) do término da respectiva licença de uso; (b) houver mudança da **Marca** pela **Licenciadora**, seja em seus elementos



figurativos ou nominativos; (c) a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; (d) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da **Licenciadora** que prejudique a execução deste **Contrato**; ou, (e) se o **Condomínio** mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

3.5.1. – Para os fins do disposto no item (a) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da **Licenciadora**, pelo prazo de vigência deste **Contrato**, e sua prorrogação, para utilização da **Marca** no Condo-Hotel pelo prazo estabelecido na cláusula 11.1 deste instrumento.

3.6. - Na hipótese de término do prazo ou rescisão deste **Contrato** por qualquer razão, o **Condomínio** suspenderá imediatamente o uso da **Marca** e tomará todas as medidas razoavelmente solicitadas pela **Administradora** para desassociar o **Condo-Hotel** da **Marca**.

3.7. - O uso da **Marca** pela **Administradora** é de caráter não exclusivo, podendo esta, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros condomínios, flats, hotéis e/ou apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.

3.7.1. -Não obstante o exposto no item 3.7 acima, a **Administradora** concederá exclusividade da marca *Radisson Red* em um raio de 2 km (dois quilômetros) contados da entrada do **Condo-Hotel**, pelo prazo de vigência do presente instrumento.

3.8. – O **Condomínio** obriga-se a não incluir a marca ou o nome fantasia da **Administradora** em seu nome.

3.9. - O **Condomínio** reconhece que todo o **Fundo de Comércio** associado à **Marca** é de propriedade da **Administradora** e reverterá em benefício direto e exclusivo da **Administradora**.

3.10. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser revisado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído.

4. DOS DEVERES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

4.1. - Constituem deveres e atribuições da **Administradora**, desenvolvidos com recursos condominiais nos termos deste **Contrato**:

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **Condomínio**;
- b) Proceder à administração geral do **Condomínio**, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno do **Condomínio**, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- c) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no **Condomínio**;
- d) Selecionar, admitir e demitir os Empregados do **Condomínio**, necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, às expensas do **Condomínio**, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos. Tais programas internos de treinamento não substituem treinamentos especializados de mercado, que deverão ser orientados pela **Administradora** e incluídos na Previsão Orçamentária Condominial Anual;
- e) Fixar os salários dos Empregados, a serem pagos pelo **Condomínio**, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e o mercado local e em atenção aos orçamentos aprovados;



- f) Pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **Condomínio**, tais como, telefone, luz, água, esgoto e etc.;
- g) Rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de atas das Assembleias de **Condomínio**, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando for o caso;
- h) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, avaliar o desempenho e treinar os Empregados do **Condomínio**, sempre com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios;
- i) Elaborar a Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **Condomínio**;
- j) Selecionar e adquirir ou licenciar, às expensas do **Condomínio**, o sistema de *software* de gestão hoteleira;
- k) Prestar contas mensalmente ao Síndico, e, subsidiariamente ao Conselho do **Condomínio**, e anualmente à Assembleia ordinária do **Condomínio**;
- l) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática e instalações do **Condomínio**, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca** e das exigências legais de segurança, higiene e conservação, com recursos do **Condomínio** ou, conforme o caso, do Fundo de Reserva Condominial, conforme previsto na Convenção do **Condomínio**;
- m) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio** informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas e encerradas;
- n) Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do **Condomínio** para a escrituração das despesas e receitas condominiais, efetuadas em livros adequados;
- o) Contratar, em nome do **Condomínio**, empresa especializada na consolidação das obrigações acessórias da área trabalhista, para cumprimento das normas do e-Social (escrituração da folha de pagamento de Empregados do **Condomínio**). Para tanto será cobrado o valor inicial de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para implantação, bem como um valor mensal de serviços de R\$ 21,92 (vinte e um reais e noventa e dois centavos) por colaborador. Para efeitos meramente de resumo, os valores ora pactuados estão reproduzidos no **Quadro Resumo** inserido no início deste instrumento;
- p) Remeter a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do **Condomínio**, elaborado pelos funcionários do **Condomínio** sob a supervisão da **Administradora**, sem que haja necessidade de submetê-lo ao Síndico;
- q) Manter o arquivo do **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos Anos Fiscais findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- r) Propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previstas na Convenção do **Condomínio**;
- s) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **Condomínio** ao Síndico, quando encerrada a administração objeto deste **Contrato**;



- t) Convocar Assembleias gerais caso o Síndico não o faça, especialmente nas hipóteses previstas na Cláusula 5.4, abaixo;
- u) Orientar e supervisionar a elaboração contábil feita pelo **Condomínio** de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais, serviços estes que serão remunerados mensalmente ao valor de R\$ 27,00 (vinte e sete reais) por apartamento ("processing fee"), conforme **Quadro Resumo**. A contabilidade e as obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras do **Condomínio** e do Pool, mantidas por meio de livros e registros eletrônicos e impressos em nome do **Condomínio**, serão executadas por Empregados do **Condomínio**, sob orientação e suporte da **Administradora**, devendo utilizar, para tanto, as regras e procedimentos contábeis adotados pela **Administradora**, nos termos definidos neste **Contrato**, utilizando-se para tanto o *software* de gestão hoteleira indicado pela **Administradora** no **Anexo IX** do Acordo Comercial celebrado;
- v) Instalar no **Condomínio** os sistemas e procedimentos contábeis por ela utilizados nos demais empreendimentos da **Rede** em funcionamento no país, sendo os respectivos gastos considerados como despesas operacionais do **Condomínio**, conforme Cláusula 4.7 abaixo;
- w) Cumprir com os termos, condições e obrigações do contrato por ela firmado com a **Licenciadora** da **Marca**, às custas do **Condomínio** e/ou da **SCP**, no que for relativo ao empreendimento.

4.2. – A demissão e/ou contratação de profissionais e empregados do/para o **Condomínio** somente poderá ser realizada mediante prévia autorização por escrito da **Administradora**, da mesma forma que a **Administradora** poderá, a seu exclusivo critério, determinar a demissão e/ou contratação de profissionais e empregados do/para o **Condomínio**, desde que os respectivos salários e encargos estejam dentro do correspondente orçamento. Não obstante a seleção dos empregados e terceiros ser de responsabilidade da **Administradora**, o **Condomínio** será o único e exclusivo responsável pelos atos de seus empregados, salvo negligência, imprudência ou imperícia da **Administradora**.

4.3. - Não obstante o disposto nas letras "d" e "e" do item 4.1. acima a **Administradora** poderá destacar seus próprios empregados e executivos (diretores divisionais de operações, diretores ou gerentes regionais de controladoria, gerentes regionais de vendas ou manutenção etc.), assim como os de suas Associadas, para ocupar, em caráter temporário qualquer cargo no **Condomínio**, inclusive para prestar serviços, de forma não exclusiva, ao **Condo-Hotel**, sendo os respectivos custos rateados entre o **Condo-Hotel** e os demais empreendimentos aos quais o Empregado e/ou executivo em questão prestar serviços, na forma usualmente praticada pela **Administradora**, devendo tais custos estarem previstos na Previsão Orçamentária Condominial Anual.

4.3.1. - Os valores despendidos com o pagamento dos salários, bem como dos respectivos encargos, benefícios, e verbas rescisórias, quando for o caso, dos referidos Empregados e executivos serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à **Administradora** (ou diretamente à empresa do grupo na qual o Empregado em questão esteja registrado), incluindo os tributos incidentes sobre tal reembolso.

4.4. - Fica desde já convencionado que o Gerente Geral do **Condo-Hotel** será sempre contratado pela **Administradora**, sendo todos os seus custos (salários ou remunerações, encargos, inclusive rescisórias, e benefícios), incluindo os tributos incidentes sobre o respectivo reembolso, suportados pelo **Condomínio**.

4.4.1. – Em caso de desligamento do Gerente Geral, o **Condo-Hotel** assume a responsabilidade de reembolsar à **Administradora** os valores que esta dispender com verbas rescisórias, no limite de tempo que referido profissional atuou no **Condo-Hotel**, excluindo-se os períodos em que o citado Gerente Geral tenha realizado suas atividades em outros estabelecimentos administrados pela **Administradora**, bem como, na mesma proporção, arcar com o pagamento de eventual condenação



em reclamação trabalhista proposta por este profissional em face da **Administradora**, salvo se ficar comprovada culpa exclusiva da **Administradora**. O antes disposto se aplica aos empregados da **Administradora** que, quando de seu desligamento, estejam prestando serviços ao **Condo-Hotel**.

4.4.2. – As Partes estabelecem desde já que o **Condomínio**, na pessoa de seu **Síndico**: (i) irá entrevistar os candidatos a Gerente Geral pré selecionados pela **Administradora**, os quais deverão ser no mínimo 3 (três) candidatos; e (ii) poderá se opor a contratação de até 2 (dois) candidatos, desde que de forma devidamente justificada e fundamentada.

4.5. - Os profissionais necessários exclusivamente à operação do **Pool** serão selecionados pela **Administradora** e contratados e registrados no **Condomínio**, sendo todos os seus custos repassados à SCP.

4.6. - Mediante a celebração de contrato em separado, a **Administradora**, ou qualquer de suas associadas, poderá prestar ao **Condomínio** serviços que, por estarem fora do escopo do serviço de administração, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas em geral, serviços técnicos de qualquer espécie (tal como administração de restaurante, por exemplo), serviços de vendas de reservas, armazenagem de banco de dados, escrituração fiscal e contábil, etc., desde que os preços cobrados por tais serviços sejam compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, e de acordo com o nível de qualidade e exigência técnica compatível, conforme procedimento de concorrência a ser realizada pelo **Condomínio**.

4.7. - Em adição ao disposto no item anterior, fica desde já estabelecido que a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, prestará serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel**, relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais do **Condo-Hotel**. A contratação destes serviços deverá estar prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual e deverá buscar atender valores compatíveis com o mercado, sempre observada a especificidade dos serviços.

4.7.1. Para disciplinar todas as condições e considerações feitas na Cláusula 4.7, acima concomitantemente a assinatura deste **Contrato**, foi devidamente formalizado o contrato de prestação de serviços de telecomunicações e de sistema de gestão hoteleira, ambos com as empresas indicadas pela **Administradora**.

4.8. - Fica ajustado ainda que a **Administradora** poderá contratar serviços comuns, assim considerados os serviços que poderão ser fornecidos pela **Administradora** ou por suas afiliadas ou coligadas, de uma base central ou regional de negócios, para que beneficiem o **Condo-Hotel** e outros empreendimentos por ela também administrados, de natureza hoteleira ou não, tais como, (i) gestão de compras em geral, manutenção, informática, alimentos e bebidas; (ii) serviços de coordenação de equipes de vendas; (iii) publicidade, propaganda, marketing e promoção; (iv) gestão de manutenção, (v) gestão de alimentos e bebidas, (vi) central de banco de dados; (vii) gestão de sistemas em geral; (viii) promoção de vendas dos negócios; (ix) centralizar os serviços contábeis e fiscais; (x) centralizar os serviços de cadastros de clientes, fornecedores, produtos e mercadorias; (xi) centralizar os serviços de informações comerciais de clientes. Para fins do aqui disposto a **Administradora** também deverá obter aprovação prévia do **Condomínio**, para estas situações, salvo se tal despesa já estiver prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada, e deverá buscar atender valores compatíveis com o mercado, sempre observada a especificidade dos serviços.



5. DAS OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO

5.1. - Constituem obrigações do **Condomínio** para com a **Administradora**, extensíveis ao Síndico e aos condôminos:

- a) Garantir-lhe livre acesso ao **Condomínio** dando-lhe toda a assistência necessária para o cumprimento de suas tarefas de forma regular e eficiente;
- b) Sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, a atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;
- c) Respeitar as decisões da **Administradora**, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Condominial Anual do exercício;
- d) Não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **Condo-Hotel**, podendo, se desejar, fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações exclusivamente ao representante designado pela **Administradora**;
- e) Tomar conhecimento e fazer cumprir a obrigação de que é expressamente vedado ao Síndico assumir a função de qualquer empregado do **Condomínio**, ou indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular para exercício de funções ligadas ao **Condomínio**;
- f) Tomar conhecimento e fazer cumprir a obrigação de que é vedado o exercício de qualquer atividade comercial dentro do **Condomínio**, por qualquer dos condôminos, principalmente pelo Síndico e membros do Corpo Diretivo do **Condomínio**;
- g) Adotar a designação fantasia definida pela **Administradora** para identificação do **Condo-Hotel**;
- h) Submeter previamente à aprovação da **Administradora** qualquer alteração na sinalização interna ou externa do **Condo-Hotel**;
- i) Manter o **Condo-Hotel** dentro dos padrões da **Marca** utilizada pela **Administradora**, bem como promover as adequações necessárias na hipótese de alteração de qualquer dos padrões da **Marca**;
- j) Outorgar à **Administradora** tantos instrumentos de mandato, públicos ou particulares, quantos se fizerem necessários ao desenvolvimento dos serviços prestados por esta ao **Condomínio**;
- k) Cumprir e fazer com que os seus Condôminos observem os horários regulares de trabalho dos funcionários do **Condomínio**, evitando qualquer demanda por trabalho extraordinário ou fora do horário regulamentar, assim como contribuir para o acatamento das políticas de pessoal implementadas pela **Administradora**, sempre em estrita observação à legislação trabalhista vigente, inclusive com relação ao e-Social;
- l) Contratar e manter vigente, em razão das características especiais hoteleiras do **Condomínio**, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, aqueles indicados pela **Administradora**, definidos de acordo com sua experiência profissional, e os exigidos pela Licenciadora da **Marca**;
- m) Adquirir os suprimentos do **Condo-Hotel** apenas de fornecedores homologados pela **Administradora**;
- n) Indenizar a **Administradora** e/ou suas Associadas, observando o disposto na Cláusula 14 abaixo, pelos prejuízos que esta(s) vier(em) a sofrer e arcar em decorrência de danos causados ou demandas judiciais



e litígios propostos pelos Empregados do **Condomínio**, ou ainda, no caso de inadimplemento do **Condomínio** ou dos condôminos das obrigações por qualquer deles contraídas com terceiros em decorrência da administração do **Condomínio** e funcionamento do **Pool**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração (negligência, imprudência ou imperícia) por parte da **Administradora** ou de suas Associadas. Esta obrigação continuará válida mesmo após o término ou eventual rescisão deste **Contrato**; e,

- o) Arcar com os respectivos custos de participação do Gerente Geral, Controller e Empregados do **Condomínio** que a critério da **Administradora** forem convocados para participar dos programas de treinamento, encontros anuais de vendas, controladoria, recursos humanos e outros, além da Convenção Anual da **Administradora**, promovidos e/ou indicados pela **Administradora** e/ou pela Rede a qual pertence a **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**. Os custos incorridos pela **Administradora** para a organização de todo e qualquer treinamento por ela indicado, incluindo a Convenção Anual, ainda que por alguma eventualidade tais colaboradores não possam participar, serão rateados para o **Condomínio**, devendo tais custos estar previstos na Previsão Orçamentária Condominial Anual.

5.2. - Adicionalmente às obrigações acima, compete ao **Condomínio** e aos condôminos, durante todo o período em que a **Administradora** estiver exercendo a administração do **Condomínio**, manter os termos da Convenção do **Condomínio** compatíveis com o aqui disposto, particularmente do que diz respeito ao **Condomínio**.

5.3. - Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao **Condomínio** e a cada um dos condôminos na proporção de sua quota-parte, para a perfeita execução do presente **Contrato**, quitar: (a) todas as Verbas Pré-Operacionais do **Condomínio**; (b) as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) unidade(s) habitacional(is); (c) as taxas de condomínio; e, (d) os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva Condominial, em atenção ao previsto na Convenção de **Condomínio** e na eventualidade de não serem suficientes os valores depositados, desde que justificadamente. Os condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) respectiva(s) unidade(s) habitacional(is), sempre que houver solicitação da **Administradora**.

5.4. - O Síndico, e caso este não o faça, a **Administradora**, convocará anualmente as Assembleias gerais do **Condomínio**, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Condominial Anual; e, (b) até o final do mês de março de cada ano, para aprovação das contas referentes ao Ano Fiscal anterior. Além da competência ora fixada, poderão tais Assembleias deliberarem sobre qualquer outro assunto que a **Administradora** submeter à sua apreciação.

6. DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS

6.1. - As áreas e bens de propriedade e uso comuns do **Condomínio**, tais como restaurante, lavanderia, garagem, *business center* e telefonia destinar-se-ão à locação pelo **Condomínio** a terceiros e/ou à própria **Administradora**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.

6.2. - Para os fins de consecução da locação indicada na Cláusula 6.1., acima, quando feita pela **Administradora**, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, o **Condomínio** compromete-se a lhe ceder, não só as áreas e equipamentos comuns, como também todos os meios necessários à realização da referida exploração, cujo custo será por ele integralmente suportado, incluindo, entre outros, custos com mão de obra, insumos, utensílios, água, energia, IPTU e etc.

6.3. - Pela locação do restaurante à **Administradora**, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, esta pagará ao **Condomínio** o valor definido na Previsão Orçamentária Anual Condominial aprovada para o período. Neste caso, toda a mão de obra necessária a tal prestação de serviços será selecionada pela



Administradora, contratada e registrada pelo **Condomínio**, sendo os respectivos custos (salários, encargos, benefícios e verbas rescisórias) integralmente pagos pela SCP.

6.4. - Sempre que a locação de áreas comuns do **Condomínio** for feita por terceiros caberá à **Administradora** definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**, observados os valores e práticas específicos de mercado, para tanto, ficando desde já estabelecido entre as partes que o **Condomínio** poderá indicar/sugerir empresas para a prestação de serviços e administração das áreas comuns do **Empreendimento**, sendo certo que a efetiva contratação de tal indicação somente poderá ser concluída mediante prévio e expresso consentimento da **Administradora**.

6.5. - O término deste **Contrato**, independente do motivo e de qualquer outra formalidade, obrigatoriamente implicará no término das relações locatícias do **Condomínio** previstas nesta cláusula, que envolvam a **Administradora**.

7. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA CONDOMINIAL ANUAL

7.1. - A **Administradora** elaborará anualmente a Previsão Orçamentária Condominial Anual que deverá ser encaminhada ao Síndico e ao Corpo Diretivo do **Condomínio**, em até 60 (sessenta dias) antes do final de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação antes da Assembleia que visará a aprovação da Previsão Orçamentária Condominial Anual.

7.1.1. - Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Condominial Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto dela constante, a **Administradora** continuará administrando o **Condomínio** com base na previsão do ano anterior corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste **Contrato**, ou, no caso de dúvidas, estritamente em relação aos pontos não aprovados também de acordo com a previsão do ano anterior..

7.1.2. - A **Administradora** obriga-se a apresentar ao **Condomínio** a Previsão Orçamentária Condominial Anual para o primeiro Ano Fiscal do **Condo-Hotel**, ou seja, do período compreendido entre o Termo Inicial e o dia 31 de dezembro do mesmo ano, 30 (trinta) dias antes do início das operações do **Condo-Hotel**.

7.2. - Havendo necessidade de despesas e desembolsos condominiais extraordinários, a **Administradora** poderá convocar uma Assembleia geral extraordinária de condôminos para deliberar sobre a matéria, caso o Síndico não o faça. Alternativamente, poderá a **Administradora**, ao invés de arrecadar o montante necessário para cobrir tais despesas e desembolsos condominiais extraordinários, após deliberação nesse sentido da Assembleia geral extraordinária dos Condôminos, utilizar o Fundo de Reserva Condominial, desde que o montante disponível seja suficiente ao fim que se necessita, e ainda, que seja previsto e mencionado nesta mesma Assembleia a sua posterior recomposição.

8. DOS SEGUROS

8.1. - Os seguros abaixo elencados deverão ser contratados pelo **Condomínio**, às suas expensas: (a) seguro patrimonial abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio, raio e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do **Condomínio**; (b) seguro de responsabilidade civil condomínio com cobertura de responsabilidade civil empregador; (c) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do **Condo-Hotel**, assegure o pagamento: (i) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o **Condo-Hotel**; (ii) de todas as despesas incorridas para o **Condo-Hotel**; (iii) das remunerações fixadas neste



instrumento (lucros cessantes da **Administradora**, do **Condomínio** e **SCP**); (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

8.1.1. - As despesas com a contratação dos seguros acima mencionados serão consideradas como despesas condominiais ordinárias.

8.2. - O **Condomínio**, desde já, concorda em contratar em seu nome, se preciso for, seguros que beneficiem exclusivamente a **SCP**, devendo o custo respectivo ser por esta integralmente suportados.

8.3. - O **Condomínio** declara que é de seu conhecimento que o seguro de que trata o item (a) da Cláusula 8.1., acima, deverá obrigatoriamente ser contratado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da concessão do "habite-se" sob pena de o **Condomínio** ter de pagar à Prefeitura multa mensal equivalente a 1/12 do IPTU, conforme previsto no parágrafo único do art. 13 da Lei nº 4.591/64. Não obstante, declara ainda que os seguros de que tratam os itens da Cláusula 8.1., acima, deverão obrigatoriamente ser contratados e mantidos em pleno vigor pelo Síndico durante todo o prazo de vigência do presente **Contrato**. O não cumprimento desta cláusula ensejará na tomada das medidas judiciais cabíveis pela **Administradora**.

8.4. – Além dos seguros previstos nesta Seção, a **Administradora** poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional bem como por determinação da **Licenciadora** para atender as especificações da **Marca**.

9. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS ANUAL

9.1. - As demonstrações contábeis e financeiras do exercício fiscal anterior, realizados por Empregados do **Condomínio**, sob supervisão da **Administradora**, deverão ser apresentados aos membros do Corpo Diretivo do **Condomínio**, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende realizar referida Assembleia.

9.2. - Uma vez aprovado em Assembleia, pelos condôminos, o relatório apresentado, não poderá ser alvo de questionamentos futuros, salvo hipóteses de impugnação previstas em lei. O demonstrativo operacional será atestado como verdadeiro, correto e completo pela **Administradora** e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

9.3. - Até o 90º (nonagésimo) dia do Ano Fiscal seguinte, a **Administradora** apresentará ao **Condomínio** as demonstrações financeiras não auditadas do Ano Fiscal anterior. Caso os condôminos optem pela contratação de uma auditoria independente para revisão das operações contábeis e financeiras, os custos decorrentes de tal auditoria serão considerados como despesas da propriedade. O **Condomínio**, por sua vez, compromete-se a analisar tais Demonstrações Financeiras e aprová-las, salvo eventuais ressalvas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento. O balanço anual, compatível com os balancetes mensais apresentados durante o respectivo Ano Fiscal, não poderá sofrer qualquer tipo de retificação, exceto daquilo que seja obrigatória por força da legislação técnica.

10. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

10.1. – Em razão das características próprias do **Condo-Hotel**, não será devido pelo **Condomínio** nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial. Sendo assim, o **Condomínio** pagará à **Administradora**, mensalmente, a Taxa de Processamento, nos termos dispostos no item "u)", da Cláusula 4.1 acima, conforme valores constantes do **Quadro-Resumo**.

10.2. - Todos os valores constantes do presente **Contrato** serão anualmente corrigidos, a partir desta data, com base na variação do IGP-M/FGV. Estipulam as partes que na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M/FGV como índice de correção monetária, será ele substituído pelo IGP-DI/FGV ou, na falta deste, pelo INPC/IBGE ou, ainda na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.



10.3. - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais), e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

10.3.1. - Na hipótese de a inadimplência não ser sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação enviada pela **Administradora** ao **Condomínio**, a **Administradora** poderá rescindir este **Contrato** imediatamente e aplicar as penalidades estabelecidas neste instrumento.

10.4. - O **Condomínio** desde já autoriza a **Administradora** a compensar, a qualquer momento, todos e quaisquer valores entre si devidos, salvo os valores devidos em virtude de indenizações ou multas nos termos deste acordo, cujo pagamento deverá ser ajustado entre as partes.

10.5. - O **Condomínio**, por meio do presente instrumento, expressamente autoriza que o pagamento da remuneração da **Administradora** pactuado nesta Cláusula Décima seja efetuado através de débito automático em conta corrente, assim como todo e qualquer outro pagamento devido à **Administradora** em razão deste **Contrato**, conta esta que deverá ser informada pelo **Condomínio** à **Administradora** por escrito, em um prazo de 05 (cinco) dias contados da **Data de Abertura** do **Condo-Hotel**.

11. DO INÍCIO E DURAÇÃO DO CONTRATO

11.1. - O presente **Contrato**, vigente desde a data de sua assinatura, permanecerá em pleno vigor por **12 (doze) anos** contados da data de abertura do **Condo-Hotel**, comprovada com a emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do **Condo-Hotel** operando com a **Marca**, prorrogando-se automática e sucessivamente por 1 (um) novo período de 5 (cinco) anos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra comunicando-lhe seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

11.2. - As partes desde já concordam que a primeira e única prorrogação do prazo de vigência do presente **Contrato** será automática e obrigatória para as partes, exceto na hipótese de o *Room Sales Index* - "**RSI**" do Pool, conforme abaixo definido, referente ao período de 15 (quinze) meses contados a partir do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência deste instrumento ("**Período de Avaliação**") ser inferior a 90% (noventa por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos, ou número menor se o mercado local não comportar este número de competidores diretos. Nesta hipótese, a parte que desejar não prorrogar o presente **Contrato** deverá notificar por escrito a outra parte deste seu desejo no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do respectivo laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado e concluído até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do **Período de Avaliação**.

11.2.1. - As partes concordam que o "**RSI**" será apurado por empresa idônea e reconhecida na área de consultoria hoteleira, escolhida de comum acordo entre as partes, ficando desde já estabelecido que a empresa escolhida deverá ser selecionada entre as 5 (cinco) empresas de maior reconhecimento no mercado, estando a empresa escolhida plenamente habilitada para o desenvolvimento desta tarefa. A escolha da empresa de consultoria e a respectiva contratação pelas partes deverão ser realizadas com ao menos 30 (trinta) dias de antecedência ao término do período de avaliação. As partes reconhecem ainda que o laudo elaborado pela empresa escolhida será vinculante e definitivo para ambas as partes, e deverá ser concluído e entregue a ambas até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do período de avaliação. Os custos decorrentes da contratação da empresa de consultoria escolhida serão lançados à conta de despesas condominiais do **Condomínio**. Caso, no entanto, nenhuma das partes solicite que o "**RSI**" do Pool seja



apurado até o início do 18º (décimo oitavo) mês antes do término de vigência do presente **Contrato**, conforme estabelecido na Cláusula 11.1 supra, acima, este será considerado automaticamente prorrogado, independentemente de qualquer formalidade.

11.2.2. - Para fins das disposições acima mencionadas, "RSI" é um índice de comparação de resultado. Compara o *Revenue per Available Room* - "RevPar" do **Condo-Hotel** com a média de "RevPar" da Cesta Competitiva, levando assim em consideração a ocupação e diária média do Condo-Hotel e de seus concorrentes diretos. É o resultado da divisão do "RevPar" do **Condo-Hotel** pelo "RevPar" da Cesta Competitiva. Calcula-se o "RevPar" do **Condo-Hotel** utilizando o total da Receita Líquida de hospedagem no período em referência dividido pela quantidade de apartamentos disponíveis no mesmo período. Calcula-se o "RevPar" da Cesta Competitiva no mesmo período, conforme abaixo:

$$\text{RSI} = \left[\frac{\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem do Condo-Hotel}}{\text{Total de Apartamentos disponíveis do Condo-Hotel}}}{\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem da Cesta Competitiva}}{\text{Total de apartamentos disponíveis no Pool da Cesta Competitiva}}} \right] \times 100$$

11.2.3 - Para os fins do cálculo acima disposto, entende-se por "RevPar – Revenue Per Available Room" como sendo a receita por apartamento disponível. Obtém-se este valor dividindo-se o Total da Receita Líquida de Hospedagem pelo total de apartamentos disponíveis.

11.2.4 – Para fins de apuração de referido índice, a Cesta Competitiva será definida pela **Administradora** em conjunto com o **Condomínio/Conselho de Representantes da SCP** em data próxima da Abertura do **Condo-Hotel**. Ainda, caso durante toda a vigência do presente Contrato, haja alteração significativa na Cesta Competitiva descrita nesta Cláusula, as partes concordam em adequá-la de acordo com nova a realidade. As partes desde já também definem que, se necessário, caso não cheguem em um consenso, deverá ser contratado um especialista ou uma empresa especializada ("asset manager") para que, em conjunto, possam redefinir a cesta competitiva mais adequada para o empreendimento.

11.3. – As partes concordam que o "RSI" servirá apenas como requisito para renovação compulsória e automática deste **Contrato** nos termos desta Cláusula, não devendo ser utilizado por qualquer das partes como motivo de rescisão contratual, já que não constitui obrigação de nenhuma das partes nesse Contrato a obtenção de um percentual mínimo ou determinado do "RSI".

11.4. - O **Condomínio**, nestes termos, e garantindo desde já o direito de exclusividade à **Administradora**, por conta e em nome dos Condôminos, declara à **Administradora**, e a ela assim garante que, ao menos durante todo o prazo mínimo acima mencionado, será esta a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Condomínio** e gerenciamento do **Pool** do **Condo-Hotel**.

12. DA RESOLUÇÃO

12.1. - O presente **Contrato** obriga 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 carta registrada com aviso de 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 na Cláusula 12.2, abaixo. Ademais, o presente **Contrato** restará automaticamente rescindido na hipótese de a **Incorporadora** rescindir o Acordo



Comercial que celebrou com a Administradora no prazo de até 90 (noventa) dias contados da assinatura do mesmo, sem quaisquer ônus ou penalidades para quaisquer partes e tampouco para a **Incorporadora**, retornando as mesmas ao *status quo ante*, sem que nada seja devido uma a outra, exclusivamente nos termos previstos na Cláusula 9 daquele instrumento.

12.2. - Se, por qualquer razão, este **Contrato** for resolvido antecipadamente por motivo injustificado de qualquer das partes, por culpa do **Condomínio**, da **Administradora**, ou, se a **Administradora** ficar impossibilitada de exercer, plena, pacífica e satisfatoriamente suas atividades, também em decorrência de fato imputável ao **Condomínio**, ficará a parte motivadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que tiver direito, o valor da remuneração total que seria devida à **Administradora** durante o prazo contratual remanescente, pela administração do **Condomínio** e gerenciamento da SCP. A multa ora estipulada será devida 15 (quinze) dias antes da data prevista para que rescisão do presente instrumento ocorra.

12.2.1. - Para fins de cálculo da multa mencionada acima, a multa corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses faltantes para o término do prazo então em vigor pela média da remuneração total recebida pela **Administradora**, nos 12 (doze) meses anteriores ao da resolução, pela administração do **Condomínio** e gerenciamento da SCP. Ainda, para fins de cálculo de referida multa, o valor da remuneração da **Administradora**, considerará cada pagamento corrigido monetariamente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, desde a data em que a **Administradora** recebeu cada remuneração até o último dia do mês anterior ao vencimento da multa. Caso a resolução ocorra antes dos 12 (doze) primeiros meses contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a **Marca**, a média da remuneração total será apurada de acordo com os valores previstos na Previsão Orçamentária Condominial Anual em vigor.

12.2.2. - Em sendo o **Condomínio** a solicitar imotivadamente a rescisão antecipada do presente instrumento, nos termos da cláusula 12.2 acima, além do valor previsto no item 12.2 supra, o **Condomínio** ainda pagará a **Administradora** todos e quaisquer custos, multas e indenizações a que vier ser cobrada pela **Licenciadora** da **Marca** em virtude de referida rescisão.

12.3. - Em caso de resolução, por qualquer razão, do contrato da SCP que prevê a administração e exploração do Pool, o presente **Contrato** será também considerado automaticamente rescindido. Nesta hipótese, deverá o **Condomínio** pagar à **Administradora**, em até 15 (quinze) dias antes do término do contrato do **Pool**, a multa prevista no item **12.2.**, acima, exceto na hipótese de o referido término decorrer de imperícia, imprudência ou negligência, por parte da **Administradora**, no desenvolvimento das atividades mencionadas no presente instrumento.

12.4. - Na hipótese de o **Condomínio** ou os **Poolistas** rescindirem ou estarem inadimplentes em qualquer um dos contratos acessórios a este **Contrato**, conforme descritos abaixo ("Contratos Acessórios"), sem que a **Administradora** ou a outra parte contratada esteja inadimplente, este **Contrato** poderá ser rescindido pela **Administradora** ("Cross Default"), devendo o **Condomínio** ou os **Poolistas**, conforme for o caso, pagar a multa prevista na Cláusula 12.2 acima:

- (i) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação: instrumento de constituição da SCP celebrado entre a Administradora, na qualidade de sócia ostensiva, e os poolistas, na qualidade de sócios participantes, **Anexo G** a este **Contrato**;
- (ii) Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação: Contratos por meio dos quais empresas de telecomunicações e tecnologia especialmente indicadas pela **Administradora** prestarão ao Empreendimento serviços de tecnologia relacionados ao



sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo Empreendimento e maximizar as atividades e resultados operacionais deste, nos termos do **Anexo VIII** do Acordo Comercial celebrado.

(iii) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos: Cessão em favor da **Administradora** de áreas do **Empreendimento** a título gratuito, bem como dos móveis, equipamentos, instalações e demais artigos de decoração que os guarnecem, nos termos do **Anexo X** do Acordo Comercial celebrado.

12.4.1. – Em razão do disposto acima, o **Condomínio** assume perante a **Sociedade** (SCP), em caráter subsidiário, todas as obrigações estabelecidas para os **Proprietários** no contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP), podendo ser demandado isoladamente e em nome próprio, por quaisquer obrigações lá estabelecidas.

12.4.1.1. - Na hipótese de o **Condomínio** vir a ser instado a suportar qualquer passivo ou obrigação dos **Proprietários**, este se ressarcirá de tal pagamento promovendo o respectivo rateio extraordinário de quotas condominiais entre todos os **Condôminos**.

13. DO TÉRMINO

13.1. - Terminado este **Contrato**, por que motivo for, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, preparará e entregará ao **Condomínio** um demonstrativo contábil, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste **Contrato**. Para viabilizar a preparação deste demonstrativo, o **Condomínio** se obriga a permitir à **Administradora** a continuidade ao acesso aos registros e documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais em suas dependências, pelo prazo aqui previsto, responsabilizando-se pelos custos de viagem e estada dos profissionais designados pela **Administradora** para realizar a execução dos serviços retro referidos bem como pelo pagamento do valor correspondente ao valor mensal cobrado a título de processamento de documentos, habitualmente cobrado pela **Administradora**. Caso o **Condomínio** opte por submeter o demonstrativo contábil, às suas expensas, à auditoria externa ou interna, o prazo de execução da referida auditoria e da respectiva entrega de seu relatório deverá ser acrescido ao prazo de entrega dos demonstrativos contábeis finais pela **Administradora**;
- b) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo presente instrumento e eventuais procurações que também lhe forem outorgadas nos termos deste **Contrato**, e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, disponibilizará e entregará ao **Condomínio** os livros, documentos e registros a este pertencentes;
- d) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, em conjunto com o Síndico ou um preposto por ele indicado, vistoriará o **Condomínio**, lavrando-se ao final o respectivo termo de vistoria;
- e) A **Administradora** descontinuará totalmente o uso, no **Condomínio**, de todas as suas marcas, inclusive da **Marca**, em suas formas nominativas, figurativas e derivadas, assim como dos sistemas operacionais próprios, ou que ela tenha licenciado, bem como dos elementos distintivos, padrões e procedimentos de



qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua propriedade, devendo as despesas com a retirada ser custeadas pelo **Condomínio**;

- f) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, desconectará o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao **Condomínio** todas as informações contábeis na forma impressa e fiscais na forma em que foram gerados e enviados, referentes ao período em que administrou o empreendimento.
- g) O **Condomínio** devolverá à **Administradora** toda e qualquer propriedade intelectual da **Administradora**, da Licenciadora da **Marca**, e de suas associadas que, estejam em seu poder, independente de interpelação ou notificação, até a data do término ou rescisão deste **Contrato**, sob pena de arcar com o pagamento de indenização para a **Administradora** ou a Licenciadora da **Marca**, multa não compensatória de 10% (dez por cento) ao mês, ou fração, calculada com base no valor médio da Receita Bruta de todas as operações que a **Administradora** desenvolve no **Condomínio**, seja em suas áreas comuns ou em suas unidades autônomas do Pool, tomando-se em conta os 06 (seis) últimos meses de sua operação.

13.2. - Para os fins de encerramento das relações jurídicas de administração condominial e de gerenciamento da SCP, fica ajustado que pelo menos 60 (sessenta) dias antes da data prevista para tal encerramento deverá ser realizado, por empresa especializada contratada de comum acordo entre as partes, um levantamento geral dos bens, equipamentos e utensílios existentes no **Condomínio** a fim de que as partes verifiquem os bens que deverão ser devolvidos pela **Administradora** ao **Condomínio**. O custo deste trabalho será de responsabilidade do **Condomínio**.

13.3. - Em qualquer hipótese de extinção do **Contrato**, a **Administradora** disporá de até 90 (noventa) dias para o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda, ocasião em que deverá ser integralmente paga toda e qualquer quantia que lhe seja devida, pela administração do **Condomínio** e gerenciamento da SCP, tais como, remunerações, indenizações, reembolsos e etc.

14. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS E DO DEVER DE INDENIZAR

14.1. - Este **Contrato** não cria qualquer vínculo entre a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, e o **Condomínio** e/ou os condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do **Condomínio** perante seus Empregados.

14.2. - Na hipótese de a **Administradora** e/ou seus eventuais sucessores e respectivos sócios, empregados, administradores e representantes virem a ser demandados, ainda que conjuntamente com o **Condomínio**, a qualquer tempo, inclusive depois do término do presente **Contrato**, por meio de qualquer reclamação trabalhista, ou qualquer outra medida judicial de natureza civil, administrativa, tributária, ambiental ou criminal, proposta por qualquer empregado, agente, representante, sócio, subcontratado e/ou terceiro contratado do **Condomínio**, compromete-se então o **Condomínio** a requerer a imediata exclusão da **Administradora** do feito, assumindo todos os ônus decorrentes, indenizando e reembolsando a **Administradora** pelos respectivos custos e prejuízos incorridos, conforme previsto na cláusula abaixo, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração (imprudência, imperícia ou negligência) por parte da **Administradora**.

14.2.1 - Na eventualidade de serem promovidas ações trabalhistas pelos sindicatos seja contra a **Administradora**, seja contra o **Condomínio**, fica desde já estabelecido que a defesa será feita única e exclusivamente por advogados indicados pela **Administradora**, às custas do **Condomínio**, a fim de se garantir a homogeneidade da **Rede**, evitando que outros empreendimentos sejam prejudicados em razão de decisões contrárias à categoria dos condomínios. A **Administradora** se compromete, desde já, a apresentar previamente ao **Condomínio** os termos de referida defesa para análise e eventuais comentários.



14.2.2. - A **Administradora** poderá escolher os advogados para a sua defesa, determinando, durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa, arcando o **Condomínio** com todos os custos. Os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

14.2.3. - Caso a exclusão da **Administradora** e/ou de suas Associadas não seja aceita, o **Condomínio** irá reembolsar a **Administradora** e/ou suas Associadas, no prazo de 30 (trinta) dias da solicitação da **Administradora**, todas as despesas incorridas no processo (incluindo aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo), exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração (imprudência, imperícia ou negligência) por parte da **Administradora**.

14.3. - As Partes comprometem-se a se isentar, se defender e indenizar reciprocamente, pelas perdas, danos, obrigações, reclamações, processos (judiciais, administrativos ou arbitrais), autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios, honorários de peritos, custas judiciais e desembolsos) direta ou indiretamente incorridos em virtude de (i) qualquer falsidade, insuficiência, omissão erro, inadequação, ou inexatidão das declarações prestadas; (ii) qualquer violação ou inadimplemento (parcial ou total) das obrigações previstas neste acordo.

14.3.1. Todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela Parte causadora do dano, no prazo de até 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

15. DO REEMBOLSO DE DESPESAS

15.1. - Sem prejuízo das disposições constantes no presente instrumento, as despesas de viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras que tenham sido incorridas pela **Administradora**, seus Empregados ou profissionais que a ela prestem serviços e/ou a de Rede à qual a **Administradora** se acha vinculada, decorrentes da execução do objeto deste **Contrato**, correrão por conta do **Condomínio**, devendo o reembolso à **Administradora** ser realizado até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa em questão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela **Administradora**, e desde que tais despesas constem da Previsão Orçamentária Anual ou ainda, caso na constem, sejam previamente aprovadas pelo **Condomínio**.

15.2. - A **Administradora** fará com que sejam fornecidos ao **Condo-Hotel**, também mediante reembolso das despesas diversas por ela incorridas, alguns serviços e/ou vantagens (coletivamente chamados aqui de "Serviços de Cadeia"), geralmente fornecidos ou negociados por uma base central, regional ou outro grupo a outros empreendimentos também administrados pela **Administradora** e que os beneficiam em razão das negociações no âmbito da **Rede**, e desde que tais despesas constem da Previsão Orçamentária Anual ou ainda, caso não constem, sejam previamente aprovadas pelo **Condomínio**. Entende-se por Serviços de Cadeia, exemplificadamente, mas não limitativamente os seguintes: pesquisa e desenvolvimento de clima organizacional; gerenciamento de energia; garantia de qualidade; seguro de vidas; planejamento de cardápios; preparo e serviço de alimentação; controles contábeis; auditoria interna; certificação de qualidade (auditorias departamentais para verificação de padrões e procedimentos das respectivas marcas e identidade da **Administradora** - Selo Azul); serviços adicionais centrais, regionais ou de outro grupo que possam ou venham a ser de tempos em tempos oferecidos para o benefício de empreendimentos administrados pela **Administradora** ou em substituição aos serviços ora desenvolvidos em hotéis individualmente que possam ser mais eficientemente realizados numa base de grupo; participação em apólices "guarda-chuva" de seguros (mediante adesão do empreendimento); programas de fidelidade; serviços administrativos como correio, cartório, malotes, análises e reanálises de crédito, crachás, chaves magnéticas, telefonia móvel; software



fiscal; sistema de gerenciamento de manutenção; serviços de guarda, digitalização e arquivamento de documentos; serviços de som ambiente e espera telefônica; buscas e consultas em mídias digitais; cliente oculto; aplicativos de facilidades hoteleiras, dentro outros, serviços estes não incluídos na remuneração da **Administradora**.

15.3. - Fica ajustado que se tais despesas não constarem da Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada, a **Administradora** deverá obter prévia autorização do Síndico, para nelas incorrer.

16. DA CONFIDENCIALIDADE

16.1. Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste **Contrato** e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste **Contrato** ("**Informação Confidencial**"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresso consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da Informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

16.1.1. - Para os fins deste **Contrato**, Partes Relacionadas correspondem a (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pelas Partes, ou pelos sócios das Partes, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

16.2. - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste **Contrato**.

16.3. - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste **Contrato**.

17. DA CESSÃO

17.1. - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Contrato**, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte.

17.2. - Não obstante o acima estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência do **Condomínio**, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, podendo inclusive realizar referida cessão de forma parcial ou total, em caráter temporário ou permanente. A cessão mencionada neste item poderá também ocorrer no tocante às remunerações a que a **Administradora** fizer jus.

18. DA OUTORGA DE PODERES

18.1. - Conforme termos da procuração que será oportunamente outorgada pelo **Condomínio** à **Administradora**, nos exatos termos em que a **Administradora** lhe solicitar, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, o **Condomínio** deverá nomear e constituir **Administradora** sua bastante procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, agindo em nome e por conta do **Condomínio** pratique todos e quaisquer atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo substabelecer tais poderes para,



dentre outras coisas: (a) representar o **Condomínio** perante todos os órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representar o **Condomínio** perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos, aplicações e etc.; (c) acessar as contas bancárias do **Condomínio** e realizar a transferência em seu benefício de valores devidos pelo **Condomínio** nos termos deste **Contrato** e não pagos à **Administradora**, conforme Cláusula 10 acima; e, (d) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados.

18.2. – Não obstante o acima disposto, caso a **Administradora** assim o solicite, para a perfeita execução deste **Contrato** o **Condomínio** se compromete a outorgar à **Administradora** tantos instrumentos específicos de mandato quantos forem necessários.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. – Com a exceção do estabelecido na Cláusula 20.2. abaixo, todas as alterações do presente **Contrato** serão válidas somente quando feitas por escrito, através de aditamentos e instrumentos próprios, devidamente assinados pelas Partes.

19.1.1 - O presente **Contrato** é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Contrato**.

19.2. - Todos os contratos celebrados pelo **Condomínio** com concessionárias e/ou empresas prestadoras de serviços terceirizados, deverão, previamente à sua assinatura, ser submetidos ao conhecimento da **Administradora**, de sorte a que esta possa aprovar previamente os procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

19.3. - Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente **Contrato** seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente **Contrato** e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente **Contrato** não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

19.4. - O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Contrato** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

19.5. - O **Condomínio** e a **Administradora**, por seus representantes legais, declaram que têm amplos e plenos poderes para assinar este **Contrato** e seus anexos, e assim sub-rogarem-se a todos os direitos e obrigações aqui previstos, ficando desde já estabelecido entre as partes que após a instituição definitiva do **Condomínio**, o presente instrumento será automaticamente transferido a este, não tendo a **Incorporadora** mais nenhum direito ou obrigação aqui relacionada, salvo as de sua exclusiva responsabilidade.

19.6. - O presente **Contrato** não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint-venture ou associação entre as Partes, sendo certo que: (i) as Partes são totalmente independentes entre si; e (ii) nenhuma disposição deste **Contrato** deverá ser interpretada no sentido de criar qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes.

19.7. – As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste **Contrato** poderão ser objeto de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.



19.8. – 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 **Administradora** e tampouco o **Condomínio**, 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.

19.8.1. 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**.

19.9. As premissas (ou “Considerandos”) deste instrumento integram o presente **Contrato** para todos os fins e efeitos, sobretudo para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas partes nas cláusulas e condições ora pactuadas.

20. DOS ANEXOS

20.1. - São documentos anexos e inseparáveis a este **Contrato**, os seguintes:

- a) **Anexo A** - Definições do **Contrato**;
- b) **Anexo B** - Cópia de todos os Projetos do **Condo-Hotel**, especialmente o projeto arquitetônico do **Condomínio**, aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como o de desenhos do **Condo-Hotel** (“PROJETOS”);
- c) **Anexo C** - Cópia do Instrumento de Minuta de Instituição, Especificação e Convenção de **Condomínio** do **Condomínio**, arquivado no competente Registro de Imóveis, com a respectiva matrícula atualizada que certifica o registro;
- d) **Anexo D** - Cópia do Auto de Conclusão da Obra do **Condomínio** (“HABITE-SE”);
- e) **Anexo E** - Cópia do ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS emitido em nome do **Condomínio**;
- f) **Anexo F** - Cópia da CND (Certidão Negativa de Débitos) do **Condomínio**, especialmente da CND do INSS referente à obra;
- g) **Anexo G** - Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação.

20.1.1. - Com exceção dos **Anexos A** e **G** acima mencionados, todos os outros supra enumerados deverão ser providenciados oportunamente pelo **Condomínio** após a conclusão das obras, quando de sua emissão, ocasião em que passarão a fazer parte do presente instrumento, rubricados pelas partes, passarão a fazer parte integrante do presente instrumento.

20.2. - Para fins de dar publicidade a todos os Adquirentes e condôminos do **Condomínio**, já faz parte integrante e dependente deste **Contrato** o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, **Anexo G** acima referido, que regerá as relações que envolvem o Pool. Não obstante o retro disposto, nos termos da Cláusula 19.1, acima, as partes ajustam que eventuais alterações e/ou adendos havidos no **Anexo G** não serão alvo de modificação deste **Contrato**, nem necessitarão de anuência ou aprovação do Síndico, devendo respeitar as aprovações e diretrizes específicas do **Anexo G**.

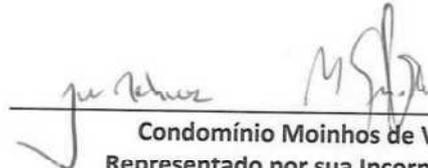
21. DO FORO CONTRATUAL ELEITO PELAS PARTES

21.1. - As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



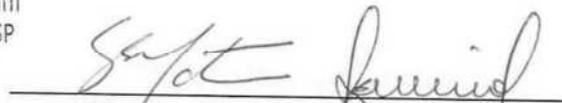
E por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Barueri – SP, 01 de julho de 2019.



Condomínio Moinhos de Vento
Representado por sua Incorporadora

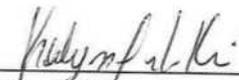
Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20



Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora

Flavia Cristina Buiati Pereira
RG: 7.499.769
CPF: 035.511.936-65

Testemunhas:

1. 

Nome: Kalyne Ducati Klin
RG: CPF: 009.570.290-39
RG: 1083377001

2. 

Nome: JOÃO VINÍCIUS
RG: 1084285145



Anexo A ao Contrato de Administração - DEFINIÇÕES DO CONTRATO

Nos termos da cláusula 1.1, do **Contrato**, e item I.1. do **Anexo G** ao **Contrato**, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito ao longo de todo o **Contrato** e de seu **Anexo G**, sem exceções, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme segue:

Ano Fiscal: é o período de 12 (doze) meses que se inicia em 1º (primeiro) de janeiro e se encerra em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano. Considerar-se-á como primeiro Ano Fiscal o período compreendido entre o Termo Inicial assim considerada a data de emissão da 1ª (primeira) nota fiscal pela Administradora com relação as atividades hoteleiras do **Condo-Hotel** e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á último Ano Fiscal o período compreendido entre o dia 1º de janeiro e o Termo Final.

Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia"): reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas.

Assembleia Geral da Sociedade: reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas.

Associadas: Quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido por uma das partes, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma das partes.

Capital de Giro: É a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora**, e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender as necessidades de caixa para a operação do **Condomínio** e ou do Pool, conforme o caso.

Condo-Hotel: empreendimento hoteleiro e respectivas áreas e coisas comuns em que foi instalado o **Condomínio** nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins, instalações para serviços e lazer do **Condomínio**, que comportam a instalação e o funcionamento da infra-estrutura hoteleira objeto do **Contrato**, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença a ser expedida pela Prefeitura.

Condôminos: são adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) habitacional(is) do **Condomínio**.

Condomínio: é o ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade.

Conselho Fiscal: é o conselho formado nos termos da Convenção do **Condomínio**.

Conselho de Representantes do Pool: órgão de representação do Pool, formado por 03 (três) Poolistas.

Convenção do Condomínio: Documento que disciplina a utilização das áreas comuns do **Condomínio** e demais disposições a ele relativas.

Corpo Diretivo do Condomínio: órgão representativo formado por Síndico, Subsíndico e pelos membros do Conselho.



Data de Abertura do Condo-Hotel: Data em que se iniciará a regular operação do Condo-Hotel ao público, comprovada mediante a emissão da primeira Nota Fiscal de Prestação de Serviços emitida pela **Administradora**.

Empreendimento: é assim denominada a torre condo-hoteleira contida no complexo multiuso instalado no Condomínio;

Empregados: são todos os colaboradores que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo no **Condomínio** atividades necessárias à sua peculiar operação, sob supervisão da **Administradora**, registrados como empregados do **Condomínio** (à exceção do Gerente Geral).

Estoque: são bens tangíveis ou intangíveis adquiridos ou produzidos com o objetivo de venda ou utilização própria no custo normal de suas atividades, tais como itens de *toilette* cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis e toalhas, envelopes e papel de carta, canetas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cardápios, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do **Condo-Hotel**.

FF&E - Furniture, Fixture and Equipments (Móveis, Utensílios e Equipamentos): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, móveis, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem os apartamentos, áreas comuns, cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou sejam necessários à operação do **Condo-Hotel**, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente no imóvel.

Fundo de Comércio: é o conjunto de direitos que se estabelecem em favor da **Administradora/Licenciadora** com relação às marcas licenciadas, nos quais se computam e se integram os valores agregados pela sua utilização, de posse da **Administradora/Licenciadora**.

Fundo de Reserva Condominial: recurso proveniente da contribuição dos condôminos através da taxa condominial destinados a investimentos necessários a operação ou em caso de necessidade urgente, em conformidade com a convenção condominial. Tais recursos serão devidamente depositados em conta segregada da operação condominial, permitindo que haja controle dos recursos. A **Administradora** terá pleno acesso ao referido Fundo de Reserva Condominial, podendo dele fazer uso para a destinação específica ora mencionada, mediante prévia autorização do **Condomínio**.

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência e funcionamento do **Condo-Hotel** e responsável pela supervisão dos Empregados.

Licenças: são todas as permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades para o funcionamento e manutenção do **Condo-Hotel**.

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca**, que concedeu à **Administradora**, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da **Marca**, no Empreendimento objeto deste **Contrato**, em todas suas variações, combinações e derivações.

OS&E - Operational Supply & Equipments (Suprimentos Operacionais): são todos e quaisquer bens móveis que não guarnecem as unidades condo-hoteleiras e áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, mas que são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel** e etc.

Plano Operacional Anual: documento preparado anualmente pela **Administradora** e apresentado ao **Condomínio** do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano, com as seguintes

previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do **Fundo de Reposição de Ativos**, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Empreendimento**), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures);

Pool: sistema associativo de exploração conjunta da totalidade das unidades autônomas, gerenciado e administrado pela **Administradora** com fim único e exclusivo de exercer a atividade hoteleira no **Condomínio**, através da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação.

Poolista ou Poolistas: condômino(s) proprietário(s) ou titular(es) de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Condomínio**, que obrigatoriamente participam do Pool, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("**Anexo G**").

Previsão Orçamentária Condominial Anual: documento anualmente preparado pela **Administradora**, apresentado ao Síndico e ao Corpo Diretivo do **Condomínio** e aprovado em Assembleia pelos Condôminos, do qual constarão as receitas e despesas condominiais diversas previstas para o ano.

Receita Bruta: compreende o montante das receitas provenientes das vendas com a prestação de serviços, mercadorias, receitas financeiras e outras, devidamente registradas por regime de competência, relativas a exploração da entidade, tais como, diárias, telefonia, locação de salas de eventos, restaurantes, bares, variação cambial, receita financeira com aplicações e eventual alienação de itens que componham o ativo fixo.

Receita Líquida: É o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.

Receita Líquida de Hospedagem: compreende a receita de diárias, taxa de ISS, no show deduzidos os tributos incidentes de ISS, PIS e COFINS (cumulativo e não cumulativo), devidamente registradas por regime de competência.

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Licenciadora** e/ou da **Administradora** e que atuam no mercado sob o **Sistema** inter-relacionado por elas desenvolvido, combinado com as marcas registradas da **Licenciadora**, e que fornecem ao público em geral, em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de meios de hospedagem nacionais e internacionais.

Regras e Procedimentos Contábeis: constituem-se num conjunto de regras e procedimentos emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais órgãos reguladores. Aplicando-se ainda as regras estabelecidas para fins de apuração de resultados por centro de custo contidos no Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira ("U.S.O.A." - "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry" - elaborado e atualizado pela "International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("Generally Accepted Accounting Principles - GAAP")

Regimento Interno do Condomínio: Conjunto de normas que visa regular principalmente o comportamento e a conduta dos condôminos, hóspedes e demais ocupantes do Condo-Hotel.

Síndico: Representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da Lei e nos termos da Convenção de Condomínio.



Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP" ou "Pool"): é a sociedade constituída nos termos dos Artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada por todos os condôminos, obrigatoriamente, como sócios participantes, e pela Administradora, como sócia ostensiva, com o objetivo de explorar o Pool e eventuais áreas e equipamentos comuns do **Condo-Hotel**, passíveis de exploração hoteleira.

Subsídico: é a pessoa física ou jurídica eleita nos termos da Convenção de Condomínio.

Tecnologia da Informação: serviços de telecomunicações e tecnologia especialmente relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas.

Termo Inicial: É a data em que a **Administradora** começar a operar efetivamente o **Condo-Hotel**, atestada pela expedição da primeira nota fiscal de prestação de serviços do **Condo-Hotel** com a **Marca**.

Termo Final: é a data em que, por qualquer razão, cessarem os efeitos do **Contrato**, deixando a **Administradora** de exercer suas atividades no **Condo-Hotel**.

Unidade Autônoma Condo-Hoteleira (ou "UA", ou "Apartamento"): é assim considerado cada apartamento do **Condo-Hotel**.

U.S.O.A. ("Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira"): consiste no "*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*" - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela "*International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.*", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("*Generally Accepted Accounting Principles - GAAP*"), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pelo "*Financial Accounting Standards Board - FASB*".



Anexo B ao Contrato de Administração - PROJETOS

CÓPIA DE TODOS OS PROJETOS DO CONDO-HOTEL, ESPECIALMENTE O PROJETO ARQUITETÔNICO DO CONDOMÍNIO,
APROVADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL, BEM COMO O DE DESENHOS DO CONDO-HOTEL

CS
Sny



Anexo C ao Contrato de Administração– Minuta da CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

CÓPIA DO INSTRUMENTO DE MINUTA DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO,
ARQUIVADO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, COM A RESPECTIVA MATRÍCULA ATUALIZADA QUE CERTIFICA O
REGISTRO

5
Soy



Anexo D ao Contrato de Administração- HABITE-SE

CÓPIA DO AUTO DE CONCLUSÃO DO CONDO-HOTEL ("HABITE-SE")

ms
5
/

Anexo E ao Contrato de Administração - BOMBEIROS

CÓPIA DO ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS EMITIDO EM NOME DO CONDOMÍNIO



Anexo F ao Contrato de Administração - CND

CND - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO CONDOMÍNIO, EXPEDIDA PELA RF/INSS, REFERENTE À OBRA DO CONDO-HOTEL

CS
SM



Anexo G ao Contrato de Administração - CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

QUADRO RESUMO

i) **SÓCIOS PARTICIPANTES:** Todos os Condôminos que, obrigatoriamente, firmam o Termo de Adesão (Anexo 1)

ii) **ADMINISTRADORA:** Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda (Sócia Ostensiva)

iii) **OBJETO:** exploração econômica do Condo-Hotel e gerenciamento do Pool Hoteleiro, conforme Cláusula II.3

iv) **PRAZO:** 12 (doze) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, conforme Cláusula XVII.

v) **MARCA A SER LICENCIADA:** Radisson Red

vi) **ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:** Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, bairro Moinhos, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul

vii) **NÚMERO DE APARTAMENTOS NO POOL:** 144 (cento e quarenta e quatro) apartamentos

viii) **NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:** Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento

ix) **REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E SUA ASSOCIADA:**

Serviço Produto	Descrição	Valor	Cláusula
Serviços de Supervisão Contábil ("Processing Fee")	Supervisão contábil de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais	Isento	VI.1 "h"
Taxa Mensal de Administração (já incluídos royalties)	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre a Receita Bruta)	1% da receita bruta total	VII.1 "a" (i)
Taxa Mensal de Incentivo	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre o Lucro Operacional Bruto – LOB)	10% sobre o Lucro Operacional Bruto (LOB), caso a margem do LOB seja inferior a 20%; 12% sobre o Lucro Operacional Bruto (LOB), caso a margem do LOB seja igual ou superior a 20% e inferior a 30%; 14% sobre o Lucro Operacional Bruto (LOB), caso a margem do LOB seja igual ou superior a 30%	VII.1 "a" (iii)
Taxa Mensal de Comercialização	Análise, orientação e suporte nas áreas de Revenue Management, Business Intelligence, gerenciamento	6,5% sobre a receita bruta total	VII.1 "a" (ii)



	de receitas, inteligência de mercado e geração de relatórios		
Hotel Direto	Venda de hospedagem e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos	Já incluída na Taxa Mensal de Comercialização acima descrita	-
Serviços Jurídicos	Prestação dos serviços de assessoria jurídica	Isento	VI.1 "i"
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	XXI

J

8

CS
Sam

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade que ora se forma, a

(a) Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **Administradora**;

e, de outro lado, na qualidade de sócios participantes da sociedade que ora se forma, os

(b) Condôminos Proprietários ou Titulares de Direitos Aquisitivos sobre Partes Ideais de Unidades Autônomas do Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento, em implementação, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre (o "Condomínio"), neste ato representado por sua **Incorporadora** e proprietária de todas as futuras unidades do **Condomínio**, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, por seus representantes ao final nomeados e assinados, assim considerados os proprietários ou titulares dos direitos aquisitivos de partes ideais de unidades autônomas do **Condomínio**, bem assim aqueles que posteriormente firmarem o respectivo Termo de Adesão (**Anexo 1**) ao presente instrumento, e que ali se encontram devidamente nomeados e qualificados, doravante denominados, individualmente, simplesmente como **Proprietário**;

Considerando que:

- (i)** A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (ii)** A **Administradora** firmou nesta data, Contrato de Administração com o **Condomínio/Incorporadora** (o "Contrato de Administração Condominial"), para formalizar a contratação da **Administradora** para o exercício da administração condominial do **Condomínio** e gerenciamento do Pool Hoteleiro que ora é formado no **Condomínio**;
- (iii)** O **Proprietário** é senhor e legítimo titular de direitos aquisitivos de partes ideais de unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) vaga(s) de garagem, integrantes do **Condomínio** e deseja que estas sejam entregues à exploração hoteleira da **Administradora**.
- (iv)** As partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, na qual a **Administradora** aportará fundos iniciais, o uso de certos direitos por ela detidos sobre a **Marca** e sobre o sistema hoteleiro para os quais está licenciada e filiada, seu trabalho e sua competência profissional, e o **Proprietário** aportará determinados fundos, conforme previsto nesse contrato;
- (v)** A Sociedade desenvolverá seu objeto social, visando a obtenção de lucro comum;
- (vi)** Para os fins deste contrato, as unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas de acordo com a **Marca**;
- (vii)** A **Administradora** explorará as unidades autônomas que integram o **Condo-Hotel** de forma homogênea e conjunta, constituindo assim, um único pool, visando a obtenção de resultados comuns;



(viii) A Incorporadora cederá aos Proprietários os direitos e obrigações deste Contrato na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as unidades autônomas objeto deste Contrato passando estes a serem os Sócios Participantes da Sociedade;

As partes têm, justo e contratado, nos termos dos artigos 991 ao 996 do Código Civil Brasileiro, a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (a "Sociedade"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I. DAS DEFINIÇÕES

I.1. - Para os fins do presente instrumento e da relação jurídica dele derivada as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito têm o significado a elas atribuídas no Anexo A ao Contrato de Administração.

II. DA IDENTIFICAÇÃO, SEDE, OBJETO E FUNDOS SOCIAIS DA SOCIEDADE

II.1. - Da Identificação: A Sociedade será identificada pelo nome "Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP, ou qualquer outra indicada pela Administradora por escrito. Para maior clareza, em correspondências com o Proprietário e/ou em outros papéis relativos à Sociedade, a Sociedade poderá utilizar somente a denominação (nome do empreendimento) (assim entendida como "nome fantasia" do empreendimento), sem a necessidade da utilização do nome da Administradora e a expressão "- SCP".

II.2. - Da Sede da Sociedade: Para fins fiscais a Sociedade tem sua sede no endereço do Condo-Hotel retro mencionado, onde será instalada uma filial da Administradora para gerir os negócios da Sociedade.

II.3. - Do Objeto: O objeto da Sociedade é (i) a operação hoteleira que a Administradora empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade, através do comodato de todas as unidades autônomas do Condo-Hotel especificamente para fins de hospedagem, inclusive da(s) unidade(s) autônoma(s) do Sócio Participante identificada(s) no Termo de Adesão (Anexo 1), doravante simplesmente denominado(s) Apartamento(s), e (ii) a operação, nos termos pactuados entre o Condomínio e a Administradora, das atividades inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia. No exercício de suas atividades deverá a Sociedade sempre observar e cumprir toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca, nos termos definidos pela Licenciadora.

II.4. - Dos Fundos Sociais: Os fundos da Sociedade, administrados e gerenciados conforme disposições constantes da Cláusula XVI, abaixo, serão compostos pela participação de cada sócio e serão pagos juntamente com as despesas de implantação desta, tendo cada quota o valor de R\$0,01 (um centavo).

II.4.1. - Os valores aportados pelos Proprietários e pela incorporadora a título de Verbas Pré-Operacionais, integrarão os fundos sociais da Sociedade.

II.4.2. - Para os fins do presente instrumento, à Administradora é atribuída 1 (uma) quota da Sociedade, e a cada Proprietário é atribuído o número de quotas correspondente à fração ideal de terreno do(s) respectivo(s) apartamento(s) ou da respectiva parte ideal de apartamento que detiver, multiplicada por mil (1.000).

III. DA MARCA

III.1. - A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca exclusivamente no empreendimento objeto deste Contrato, em todas suas variações, combinações e derivações e a usará enquanto estiver



fazendo a administração desta **Sociedade** e a exploração de seu objeto. Em decorrência do antes disposto, o **Proprietário** fica responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido que fizer da **Marca**.

III.1.1. - O **Proprietário** reconhece que o cumprimento dos padrões da **Marca** é vital para o sucesso do **Condo-Hotel**. Em decorrência, declara que agirá de modo sensato e necessário para garantir que a **Administradora** aja de modo a cumprir todos os padrões da **Marca**, o que proporcionará aos usuários do **Condo-Hotel** um tratamento homogêneo e de alta qualidade no que se refere aos serviços, conforto e segurança, assim como à fruição de privilégios e vantagens que venham a ser criados dentro desse sistema de administração sob a **Marca**, nos termos estabelecidos pela **Administradora**.

III.2. - Toda e qualquer aplicação ou uso da **Marca** obedecerá rigorosamente a política de identidade visual definida pela **Administradora**. Todos os custos relativos e inerentes à **Marca** relacionados às atividades da **Sociedade** serão integralmente suportados por esta, devendo referidos custos constar do Plano Operacional Anual, como despesa da **Sociedade**, não obstante o direito de uso seja exclusivo da **Administradora**.

III.3. - A **Administradora**, durante a vigência deste **Contrato**, poderá mudar a sua identidade corporativa ("*Atlantica Hotels International*"), bem como seu nome fantasia e/ou comercial e as suas marcas e logomarcas, inclusive a **Marca** se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Empreendimento**. Na última hipótese (**Marca**), a **Administradora** deverá buscar prévia e expressa aprovação do **Condomínio**.

III.4. - Fica estabelecido que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua Licenciadora, seja em seus elementos nominativos quanto em seus elementos figurativos, por questões mercadológicas ou em sua forma de divulgação, estas últimas com o intuito de incrementar as atividades que serão desenvolvidas pela **Administradora** no **Condo-Hotel**, alcançarão o **Contrato**, implicando, assim, na realização obrigatória, pela **Sociedade**, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

III.5. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que o Conselho de Representantes do Pool será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, devendo esta envidar seus melhores esforços para que a nova marca se enquadre em padrão igual ou superior à atual. Para fins do presente, a **Marca** será considerada indisponível quando: **(a)** do término da respectiva licença de uso; **(b)** houver mudança da **Marca** pela Licenciadora, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; **(c)** a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; **(d)** houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Licenciadora que prejudique a execução deste **Contrato**; ou, **(e)** se o **Condo-Hotel** mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

III.5.1. - Para os fins do disposto no item (a) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da **Licenciadora**, no prazo de vigência deste **Contrato**, e sua prorrogação, para utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** pelo prazo estabelecido na cláusula 11.1 deste instrumento.

III.6. - A **Administradora** fica desde já autorizada a filiar o(s) **apartamento(s)** à Rede à qual pertence a **Marca** utilizada nas atividades hoteleiras desenvolvidas no **Condo-Hotel**.

III.7. - O uso da **Marca** pela **Administradora** é de caráter não exclusivo, podendo esta, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros flats, hotéis, condo-hotéis e apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.



III.7.1. - Não obstante o exposto no item III.7 acima, a **Administradora** concederá exclusividade da marca **Radisson Red** em um raio de 2 km (dois quilômetros) contados da entrada do **Condo-Hotel**, pelo prazo de vigência do presente instrumento.

III.8. - O **Proprietário** concorda que a **Sociedade** deverá participar, obrigatoriamente, de todos os programas de marketing e vendas promovidos, e/ou indicados, pela **Administradora**, em benefício do **Condo-Hotel**, tais como programas de fidelidade Atlantica Hotels, dentre outros, devendo tais custos estarem previstos no POA.

III.9. - O **Proprietário** reconhece que todo o fundo de comércio associado à **Marca** é de propriedade da **Administradora** e reverterá em benefício direto e exclusivo da **Administradora**.

III.10. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser revisado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído.

IV. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

IV.1. - São obrigações do **Proprietário**:

a) Prover a **Sociedade** com bens e recursos necessários, especialmente mediante o comodato das unidades autônomas, benfeitorias e equipamentos que lhes correspondam a título de ativos imobilizados para que a sócia ostensiva possa desenvolver o objeto da **Sociedade**, o qual é formalizado mediante o termo de adesão nos termos aqui previstos;

b) Participar do fundo de custeio das despesas de implantação da **Sociedade**, pagando à esta a importância que lhe couber, prevista no Plano Operacional Anual elaborado pela **Administradora** para o primeiro ano de operação da **Sociedade**;

c) Quitar: (i) as despesas relativas ao IPTU da(s) parte(s) ideal(ais) do(s) **apartamento(s)** conforme for a sua titularidade; (ii) as taxas de condomínio extraordinárias; e, (iii) os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à operação hoteleira. O **Proprietário** obriga-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias da(s) parte(s) ideal(ais) de seu(s) **apartamento(s)**, conforme for a sua titularidade, sempre que houver solicitação da **Administradora**.

d) O **Proprietário** obriga-se, ainda, em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações da **Sociedade** apresentar prejuízo, a aportar a contribuição correspondente na proporção de sua participação no fundo social, sob pena de rescisão contratual a critério da **Administradora**, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do **Proprietário**, dividido pela soma das quotas de todos os proprietários. Após o vencimento, o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula VII.5, abaixo. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o **Proprietário** terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela **Sociedade**.

d.1.) A **Administradora** poderá, enquanto perdurar a necessidade de caixa, optar, por substituir a arrecadação extraordinária de que trata a letra d), pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no **Fundo de Reposição de Ativos** da **Sociedade**, adiante mencionado, mediante prévia autorização do Conselho.

d.2.) A **Administradora** fica autorizada a reter e compensar valores devidos ao **Proprietário** com valores que este dever à **Sociedade**, bem como a reter valores devidos ao **Proprietário**, pela **Sociedade**, para pagamento de valores por ele devidos à **Administradora**, agindo sempre que necessário por conta e ordem do **Proprietário** e mediante o envio dos documentos fiscais



competentes. A **Administradora**, ainda que a **Sociedade** já tenha sido terminada, poderá exercer o direito de retenção dos bens do **Proprietário**, livre de qualquer pagamento, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago pelo **Proprietário** à **Sociedade** e/ou à **Administradora**;

e) Efetuar, em favor da **Administradora**, contra solicitação e respectiva comprovação desta, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a **Administradora** venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, caracterize-se como uma responsabilidade da **Sociedade**, inclusive depois de seu eventual término, limitando-se a responsabilidade da **Administradora** por perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados conforme previsto neste instrumento e daquelas decorrentes de comprovados atos de má gestão, negligência, imprudência ou imperícia da **Administradora**.

V. DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO

V.1. O **Proprietário** terá o direito de receber a sua Quota-Parte na distribuição do Resultado Líquido das Operações da **Sociedade**, cujos termos, obrigações e disposições se encontram estabelecidos no **Anexo 1 e Cláusula VIII** abaixo, os quais poderão ser antecipados periodicamente, conforme abaixo disposto.

V.1.1. Caso a **Sociedade** não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento dos dividendos acima estipulados, o **Proprietário** concorda desde já que tal pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da **Sociedade** ou da **Administradora**.

V.2. - O **Proprietário** terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da **Administradora "Atlantica Club"** ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do **Condo-Hotel**, conforme as seguintes condições: (i) o **Proprietário** pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela **Sociedade** na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor da melhor tarifa do site da **Administradora**, calculado de acordo com a política do mencionado programa "**Atlantica Club**" ou outro que vier a substituí-lo; (ii) o **Proprietário** deverá solicitar a ocupação diretamente ao **Condo-Hotel**, com antecedência máxima de 15 (quinze) dias, sujeito à disponibilidade, de qualquer um dos quartos do **Condo-Hotel**, não havendo qualquer vinculação com a unidade da qual seja proprietário; (iii) na ocasião em que estiver ocupando um Apartamento do **Condo-Hotel**, o **Proprietário** permanecerá com todos os seus direitos ao recebimento dos resultados das operações, na forma aqui prevista.

V.2.1. - As prerrogativas das alíneas (i) e (ii), mencionadas acima, somente poderão ser utilizadas pelo **Proprietário**, seus ascendentes, descendentes e cônjuge, pelo período máximo de 30 (trinta) dias, de forma continuada ou não, ao longo de cada ano fiscal. Na hipótese de um **Proprietário** ser pessoa jurídica, os benefícios mencionados nas referidas alíneas (i) e (ii), poderão ser concedidos e usufruídos por até cinco pessoas previamente indicadas pelo representante legal do **Proprietário**.

V.2.2. - Fica vedada a compensação de despesas incorridas no **Condo-Hotel**, inclusive no período de estada do **Proprietário**, com dividendos futuros eventualmente devidos pela **Sociedade** ao **Proprietário**.

V.3. - Em adição ao acima previsto, será ofertado ao **Proprietário**, para uso próprio e intrasferível, um desconto de 80% (oitenta por cento) nas diárias de apartamento do **Condo-Hotel Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento**, aplicado sobre a tarifa balcão e não incluindo café da manhã, salvo deliberação em contrário da assembleia do Condomínio ou dos sócios da SCP.

V.3.1. - O desconto acima mencionado será válido desde que a reserva seja efetuada com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, observado o limite de até 15% de unidades ocupadas com referido desconto quando o período desejado for em dias de semana (*check in* de domingo a quinta).



feira) e de até 40% de unidades ocupadas com referido desconto quando o período desejado for durante os finais de semana (*check in* entre sexta-feira e sábado). Para reservas solicitadas em um prazo inferior a 30 (trinta) dias, o desconto estará sujeito à consulta de disponibilidade, pela **Administradora**.

V.3.2. – O desconto ora acordado é limitado a 07 (sete) diárias por mês, por **Proprietário**, com o limite de 28 (vinte e oito) diárias por ano, por **Proprietário**, (assim considerado o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro).

V.3.3. – O benefício (desconto) só será destinado aos **Proprietários** de unidades autônomas hoteleiras do **Condomínio** que tiverem o domínio, no mínimo, de parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de unidade autônoma hoteleira, e de parte ideal de 12,5% (doze e meio por cento) de unidade autônoma hoteleira “final 01”, inseridas na SCP. Caso a parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) ou de 12,5% (doze e meio por cento) em se tratando de unidade autônoma hoteleira “final 01” (101, 201, 301, etc.) tenha mais de um **Proprietário**, o benefício poderá ser compartilhado e dividido até o limite de 02 (dois) **Proprietários**, a serem indicados pela totalidade dos proprietários que somem tais percentuais, conforme o caso.

VI. DAS OBRIGAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

VI.1. - São obrigações e atribuições da Administradora:

- a) Promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto da **Sociedade**, de acordo com o padrão de qualidade por ela exigido e pela Rede à qual pertence a **Marca**;
- b) Realizar a seleção de todos os Empregados que exercerão atividades para a **Sociedade** os quais, à exceção daqueles que eventualmente se encaixarem nas condições mencionadas na letra (c), abaixo, serão sempre empregados do **Condomínio**;
- c) Destacar os Empregados ou prestadores de serviços por ela contratados, para trabalhar, em caráter temporário ou permanente, de forma exclusiva ou não (ou seja, poderão ser destacados, exemplificativamente, diretores divisionais de operações, diretores e gerentes regionais de controladoria, gerentes regionais de vendas ou manutenção etc. para atender a vários empreendimentos situados na mesma área geográfica), para a **Sociedade**. Os valores dos salários, encargos, benefícios ou os custos dos prestadores de serviços serão considerados como despesas da **Sociedade**, e mensalmente reembolsados à **Administradora**, ou rateados com esta, conforme o caso, incluindo-se, ainda, os tributos incidentes sobre tal reembolso, conforme valores constantes do Plano Operacional Anual;
- d) Definir a política de marketing e vendas da **Sociedade**, inclusive contratando terceiros que se façam necessários ao desenvolvimento dessa política;
- e) Definir também a política de concessões, locações, exploração e crédito das áreas comuns do **Condomínio** destinadas a alimentos e bebidas, lojas, agências e demais espaços comerciais localizados nas áreas comuns do **Condomínio**, cuja exploração esteja a cargo da **Sociedade**;
- f) Incluir o(s) **apartamento(s)** no sistema da central de reservas da Rede à qual pertence a **Marca**, em sistema informatizado que permita a realização de reservas das unidades autônomas do **Pool** diretamente do exterior ou não, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global Distribution System - GDS*). O custo deste serviço, que engloba também canais de distribuição, CMNET, Self-Booking Tools, dentre outros ainda que não presentes no anexo



denominado Serviços de Reservas, será debitado como despesa da **Sociedade** e corresponderá aos valores estipulados no **Anexo 3** ao presente. Os referidos custos poderão variar em razão de aumento ou redução no custo do fornecimento desses serviços, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os apartamentos, apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio enviado pela **Administradora**, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, ao Conselho de Representantes do **Pool**. Será considerada como uma transação de reserva qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer apartamento (independentemente do número de pernoites reservados); não será considerada uma transação de reserva qualquer comunicação relativa a uma reserva já confirmada ou qualquer reserva que seja posteriormente cancelada antes da data de chegada do hóspede ao **Condo-Hotel**;

- g) Ter celebrado a contratação da empresa **Hotel Direto Ltda.** a fim de promover e captar reservas de apartamentos e eventos (salas, equipamentos e Alimentos & Bebidas) dos clientes e segmentos de mercado específicos atendidos pela carteira da equipe de vendas da **Hotel Direto Ltda.**;
- h) Manter, na sua sede ou em outro local por ela designado, escrituração contábil e fiscal das operações da **Sociedade**, com escrituração contábil em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade (NBC), e elaborar a cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados. Em razão da oportunidade de negócio, a **Sociedade** estará isenta do pagamento da remuneração mensal pelos serviços de supervisão dos relatórios e livros fiscais da **Sociedade** ("*processing fee*"), conforme consta no **Quadro Resumo** acima;
- i) Prestar assessoria e orientação jurídica na área cível, especificamente na esfera extrajudicial, através de consultas, análise e sugestões em contratos e outros documentos, relacionados exclusivamente ao **Pool**, segundo os padrões estabelecidos pela **Administradora**. Em razão da oportunidade de negócio, a **Sociedade** estará isenta do pagamento da remuneração mensal pelos serviços aqui descritos, conforme consta no **Quadro Resumo** acima. Não estão abrangidas nesta isenção, devendo seus custos serem suportados por demanda, separadamente, eventuais despesas com transporte, hospedagens, alimentação, correios, cópias, registros e emolumentos, despesas administrativas em geral;
- j) Mandar realizar, quando solicitado pelo Conselho de Representantes do **Pool**, às custas da **Sociedade**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que trata a letra anterior;
- k) Adquirir os suprimentos do **Condo-Hotel** apenas de fornecedores homologados pela **Administradora**, às custas da operação hoteleira, atentando aos valores praticados pelo mercado, sempre observando as especificidades de cada item;
- l) Supervisionar a elaboração e fornecer ao **Proprietário**, até o dia 20 (vinte) de cada mês, o demonstrativo financeiro e contábil da operação da **Sociedade** no mês anterior;
- m) Elaborar o Plano Operacional Anual para as atividades da **Sociedade**, nos termos da Cláusula XIII abaixo, apresentando-o ao Conselho de Representantes do **Pool** em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para a Assembleia Geral que irá aprová-lo;
- n) Conservar, com recursos da **Sociedade**, o(s) **apartamento(s)**, cuidando para que este(s) e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza, responsabilizando-se pela sua devolução ao término do presente instrumento nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;



- o) Promover e/ou participar, com recursos da **Sociedade**, nos termos de sua política de recursos humanos ou conforme determinado pela Licenciadora da **Marca**, de programas de treinamento para os Empregados. Tais programas internos de treinamento não substituem treinamentos especializados de mercado, que deverão ser orientados pela **Administradora** e incluídos na Plano Orçamentário Anual;
- p) Incluir a **Sociedade** nos programas de marketing e vendas promovidos, e/ou indicados, pela **Administradora** e/ou pela Rede à qual pertence a **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**, tais como programas de fidelidade Atlantica Hotels e da **Marca**, dentre outros; e,
- q) Contratar, às expensas da **Sociedade**, (i) seguro de responsabilidade civil para estabelecimento de hospedagem, que oferece defesa e reparação contra pedidos de indenização por lesões corporais, morte ou danos materiais que ocorram com hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, nas dependências do **Condo-hotel**. Fica estabelecido que o seguro de responsabilidade civil terá cobertura que inclua a **Sociedade**, o **Condomínio**, a **Administradora**, a **Licenciadora**, as Afiliadas, os respectivos acionistas/sócios, diretores, Empregados e agentes de todas estas como segurados adicionais, sendo que o valor da respectiva apólice deverá corresponder, em moeda corrente e na data da contratação, a no mínimo US\$5.000.000,00 (cinco milhões de dólares); (ii) seguro de responsabilidade civil de empregador e/ou seguro de reparação ao Empregado; (iii) seguro de responsabilidade civil para guarda de veículos com ampla cobertura, incluindo cobertura por colisão com veículo próprio, alugado ou de quaisquer terceiros, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo enquanto sob a guarda do **Condo-Hotel**; (iv) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do **Condo-Hotel**, assegure o pagamento: (a) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o **Condo-Hotel**; (b) de todas as despesas incorridas para o **Condo-Hotel**; (c) das remunerações fixadas neste instrumento (lucros cessantes da **Administradora**, do **Condomínio** e da **SCP**); (d) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local; e (iv) seguro patrimonial contra incêndio, raio e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoraonamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações, ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte nos bens e equipamentos que guarnecem os **Apartamentos**. Além dos seguros previstos neste item, a **Administradora** poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional bem como por determinação da Licenciadora para atender as especificações da **Marca**.

VI.2. - Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **Sociedade** serão assumidas pela **Administradora**, que não terá poderes para constituir obrigações em nome do **Proprietário**, mantendo-se, porém, o **Proprietário**, na proporção de sua quota-parte, solidariamente responsável com a **Administradora** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da **Sociedade**, sejam elas operacionais, fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilegais, ou de culpa comprovada da **Administradora** (negligência, imprudência, imperícia). Esta obrigação do **Proprietário**, relativamente ao período em que permaneceu como sócio, perdurará mesmo após o término ou eventual término deste presente instrumento, desde que a responsabilidade em questão decorra da operação da **Sociedade**.

VI.3. - Mediante a celebração de contrato em separado, a **Administradora**, ou qualquer de suas associadas, poderá prestar ao **Condo-Hotel** serviços que, por estarem fora do escopo do serviço de administração, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas em geral, serviços técnicos de qualquer espécie (tal como administração de restaurante, por exemplo), serviços de vendas de reservas, armazenagem de banco de dados, escrituração fiscal e contábil, etc., desde que os preços cobrados por tais serviços sejam compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, e de acordo com o nível de qualidade e exigência técnica compatível, conforme procedimento de concorrência a ser realizada pelo **Condo-Hotel**.



VI.4. - Em adição ao disposto no item anterior, fica desde já estabelecido que a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, prestará serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel**, relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais do **Condo-Hotel**. A contratação desses serviços deverá estar prevista no Plano Operacional Anual.

VII. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA LICENCIADORA

VII.1. - Dentre outros que estipulados neste instrumento, são também direitos da **Administradora** e/ou da **Licenciadora**:

- a) receber pela administração da **Sociedade**, até o dia 10 (dez) de cada mês os seguintes valores: (i) **Taxa Mensal de Administração (já incluídos royalties):** 1% (um por cento) da receita bruta das operações auferida com a exploração do objeto da **Sociedade**, observada a fórmula de cálculo prevista neste instrumento, mais (ii) **Taxa Mensal de Comercialização:** 6,5% (seis vírgula cinco por cento) da receita bruta das operações auferida com a exploração do objeto da **Sociedade**, observada a fórmula de cálculo prevista neste instrumento, mais (iii) **Taxa Mensal de Incentivo: 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto** auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja inferior a 20% (vinte por cento); **12% (doze por cento) do lucro operacional bruto** auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento); ou **14% (quatorze por cento) do lucro operacional bruto** auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 30% (trinta por cento); calculados nos termos previstos na Cláusula VIII, abaixo, adotando-se sempre o regime de competência; e,
- b) receber a participação nos lucros da **Sociedade**, de acordo com a sua participação.

VII.2. - Qualquer diferença eventualmente apurada entre valores devidos e os efetivamente pagos será objeto de ajuste no mês subsequente ao da sua constatação.

VII.3. - A **Administradora** irá efetuar por conta e com recursos da **Sociedade**, os pagamentos contratualmente devidos pelo uso de marcas e sistemas da Rede à qual pertence a **Marca**, diretamente à **Licenciadora**. Referidos valores serão deduzidos do montante total devido no item VII.1 acima, sob esse instrumento. Adicionalmente, a **Sociedade** arcará também com todos os eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na referida transação.

VII.4. - Todos os valores constantes do presente **Contrato** serão anualmente corrigidos, a partir desta data, com base na variação do IGP-M/FGV. Estipulam as partes que na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M/FGV como índice de correção monetária, será ele substituído pelo IGP-DI/FGV ou, na falta deste, pelo INPC/IBGE ou, ainda na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

VII.5. - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais) e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

VII.5.1. - Na hipótese de a inadimplência não ser sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação enviada pela **Administradora** ao **Proprietário**, a **Administradora** poderá rescindir este **Contrato** imediatamente e aplicar as penalidades estabelecidas neste instrumento.



VII.6. – O Proprietário desde já autoriza a **Administradora** a compensar, a qualquer momento, todos e quaisquer valores entre si devidos, inclusive, mas não se limitando, a valores devidos em virtude de indenizações ou multas nos termos deste acordo.

VII.7. - A Sociedade se compromete, através do presente instrumento, a autorizar que sejam realizadas através de débito automático em conta corrente todo e qualquer pagamento devido à **Administradora** em razão deste **Contrato** e dos aditamentos posteriores que por ventura venham a ser celebrados, conta esta que deverá ser informada pela **Sociedade** à **Administradora** por escrito, em um prazo de 05 (cinco) dias contados da **Data de Abertura do Condo-Hotel**.

VIII. DOS LUCROS E RECEITAS LÍQUIDAS DAS OPERAÇÕES, E DEMAIS DISPOSIÇÕES SOBRE A FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AO PROPRIETÁRIO

VIII.1. - Os dividendos da Sociedade serão apurados anualmente e será definido como o resultado da receita bruta, deduzido dos tributos, custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ e CSLL. Em caso de lucro, os dividendos serão atribuídos para distribuição no exercício seguinte em conformidade com a disponibilidade de caixa, podendo a **Sociedade** em assembleia destinar tais recursos para outras finalidades. Poderá também a **Sociedade** antecipar aos **Proprietários** o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita.

VIII.2. A receita líquida será o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.

VIII.3. – As despesas pagas ou incorridas pela Sociedade, relativas às operações que constituem objeto do presente **Contrato** compreendem, dentre outras necessárias, as seguintes:

A. CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS - (a.1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); **(a.2)** Reembolso de salários e encargos ao condomínio; **(a.3)** Custos de vendas sobre receitas, **(a.4)** Despesas gerais e administrativas; **(a.5)** Custos e despesas operacionais; **(a.6)** Custo de café da manhã; **(a.7)** Materiais de apartamentos; **(a.8)** Tarifas públicas dos apartamentos; **(a.9)** Despesas financeiras e bancárias; **(a.10)** Comissão de cartão de crédito; **(a.11)** Taxa Mensal de Comercialização; **(a.12)** Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; **(a.13)** Gastos gerais de vendas e marketing; **(a.14)** Perdas estimadas para liquidação duvidosa; **(a.15)** Lavanderia industrial; **(a.16)** Serviços contratados; **(a.17)** Despesas com manutenção dos apartamentos; **(a.18)** Outras despesas com Alimentos e Bebidas (“A&B”);

B. DESPESAS DA PROPRIEDADE – (b.1) Taxa de administração sobre a receita líquida; **(b.2)** Taxa Mensal de Administração; **(b.3)** Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; **(b.4)** Taxa Mensal de Incentivo; **(b.5)** Aluguel de área de A&B, quando aplicável e se aprovado em assembleia do Subcondomínio Hotel; **(b.6)** Despesa após lucro operacional de A&B, consistente em rubrica de alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; **(b.7)** Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); **(b.8)** Seguro dos bens dos apartamentos; **(b.9)** Aluguel de imóvel, quando aplicável e se aprovado em assembleia do Subcondomínio Hotel; **(b.10)** Aquisição/ serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); **(b.11)** Depreciação e amortização; **(b.12) Fundo de Reposição de Ativos;** **(b.13)** IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; **(b.14)** CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.

VIII.4. - Para fins de cálculo da remuneração devida à Administradora pela administração da **Sociedade**, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da **Sociedade** será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas no item A. **CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS** em seus subitens a.1 à a.18 da cláusula acima.



VIII.5. - Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela **Sociedade**, toda contabilidade relativa a essa exploração será feita separadamente pela **Administradora**, às expensas da **Sociedade**, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da **Sociedade** para fins de distribuição de resultados aos sócios.

IX. DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

IX.1. - O lucro líquido ou dividendo da **Sociedade** apurados ao final de cada exercício fiscal, serão destinados à distribuição aos **Proprietários**. Não obstante, a **Administradora**, em conjunto com o Conselho de Representantes do Pool poderá dar destinação diversa a estes valores desde que deliberado e aprovado em Assembleia Geral da **Sociedade**.

IX.2. - A participação de cada **Proprietário** será definitivamente apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da **Administradora** baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da **Sociedade** assim o permitir ancorada em compromissos sociais futuros, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do Pool abaixo referido.

X. DA REPRESENTAÇÃO ATIVA E PASSIVA

X.1. - Nos termos do Código Civil em vigor e de acordo com o disposto no item VI.2. acima, a **Sociedade** será sempre representada pela **Administradora**, de forma que todas as obrigações contraídas pela **Sociedade** perante terceiros o serão feitas exclusivamente pela **Administradora** na forma como melhor lhe convier.

X.1.1. - Nos termos do quanto acima expresso, e sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, nem o **Proprietário** nem tampouco o Conselho de Representantes do Pool poderão tomar parte nas relações da **Administradora** com terceiros, sob pena de responderem solidariamente com esta pelas obrigações em que intervier.

X.1.2. - Sem prejuízo das condições retro previstas, o **Proprietário** responderá perante a **Administradora**, nos exatos termos do quanto definido e disposto neste presente instrumento.

XI. DO CONSELHO DE REPRESENTANTES

XI.1. - Os **Proprietários** terão um órgão de representação junto à **Administradora**, formado por 03 (três) Poolistas, nomeando-se o membro mais idoso do conselho para que exerça o cargo de Presidente de referido conselho. Estes 03 (três) **Proprietários** formarão o denominado "Conselho de Representantes do Pool", conforme já definido no **Anexo A** do **Contrato de Administração**, e cujas atribuições, além de outras estipuladas neste instrumento, são as abaixo elencadas:

- a) Examinar a escrituração da **Sociedade**;
- b) Discutir com a **Administradora** qualquer assunto referente à **Sociedade** e que lhes seja submetido, inclusive as contas e demais demonstrações financeiras da **Sociedade** apresentadas pela **Administradora**, e em especial o Plano Operacional Anual elaborado pela **Administradora**, incumbindo-lhes, analisar e dar sua opinião aos demais **Proprietários** em Assembleia;;
- c) Agir como procurador dos **Proprietários** para vistoriar e receber as unidades autônomas de todos os **Proprietários** que não o façam pessoalmente, no caso de extinção da **Sociedade** que ora se forma;
- d) Atuar como representante comum dos **Proprietários** em face da **Administradora** para os efeitos do presente **Contrato**;



e) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Administradora** contra os **Proprietários**. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de **Proprietários**, visando a preservação, pela **Administradora**, de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **Administradora** contra determinado **Proprietário** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro.

XI.2. - A **Administradora** reunir-se-á com o Conselho de Representantes do **Pool** ao menos uma vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta ou e-mail. Sem prejuízo das reuniões com o Conselho de Representantes do **Pool**, a **Administradora** convocará por escrito e anualmente as Assembleias Gerais da **Sociedade**, especialmente para os fins estipulados no item XII.11.

XI.2.1. - Das reuniões do Conselho de Representantes do **Pool** lavrar-se-á ata a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos, e para serem posteriormente submetidas às Assembleias Gerais da **Sociedade**. Dessas reuniões a **Administradora** sempre participará, devendo haver justificativa para sua não convocação ou comparecimento.

XI.3. - Aplicam-se ao Conselho de Representantes do **Pool**, no que couber, as regras estipuladas na Convenção Condominial ao Corpo Diretivo do **Condomínio**, bem como às suas reuniões, as regras abaixo estipuladas para as Assembleias Gerais da **Sociedade**.

XI.4. - Considerando que os Membros do Conselho de Representantes do **Pool** cumularão a função de conselheiros da **Condomínio**, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral de **Condomínio**.

XII. DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

XII.1. - Serão sempre realizadas, por ano, duas Assembleias Gerais Ordinárias, para assim atender o quanto estabelecido na Cláusula XII.12 abaixo. Adicionalmente e sempre que necessário aos interesses da **Sociedade**, serão realizadas Assembleias Gerais Extraordinárias, devendo ser observadas as formalidades abaixo.

XII.2. - As Assembleias Gerais serão convocadas pela **Administradora**, ou em casos excepcionais pelos **Proprietários** diretamente, desde que tal convocação seja feita pelo mínimo de 1/5 (um quinto) do total de **Proprietários**, hipótese em que deverá a **Administradora** ter o prévio conhecimento da pauta do edital de convocação.

XII.3. - As Assembleias Gerais da **Sociedade** serão realizadas no **Condo-Hotel** ou, excepcionalmente, em outro local indicado pela **Administradora**, com a respectiva justificativa.

XII.4. - As convocações das Assembleias Gerais da **Sociedade** indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, o horário da primeira e segunda convocação e o local da Assembleia, e serão assinadas por aqueles que as estiverem convocando. As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do Plano Operacional Anual ou das demonstrações financeiras da **Sociedade**, conforme a respectiva ordem do dia, e outros documentos que a **Administradora** deseja ver aprovados.

XII.4.1. - Entre a data da convocação e a data da realização Assembleia deverá haver um prazo de 8 (oito) dias corridos, no mínimo.

XII.4.1.1. - As Assembleias Gerais Extraordinárias, em havendo necessidade e urgência de sua realização, poderão ser convocadas em prazo inferior, quando houver comprovada urgência.



XII.5. - As Assembleias Gerais serão presididas por um **Proprietário** especialmente aclamado entre os presentes, e secretariada por qualquer pessoa que devidamente indicada pela **Administradora**. O presidente da Assembleia deverá se manifestar sempre que for instado ou tiver relevante opinião a externar, ou ainda para organizar o andamento dos trabalhos.

XII.6. - Não é permitido aos membros do Conselho de Representantes do **Pool** presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, salvo se os **Proprietários** presentes deliberarem em sentido contrário.

XII.7. - Tomar-se-á os votos de cada um dos co-proprietários, isoladamente, de acordo com a fração ideal no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada um deles, e a **Administradora** terá direito a 1 (um) voto.

XII.8. - Não poderão votar nas Assembleias Gerais os **Proprietários** que estiverem inadimplentes junto à **Sociedade**, salvo quando se tratar de Assembleia em que a matéria em exame ou discussão tenha que ser apreciada e aprovada pelo quórum mínimo igual ou superior a 2/3 (dois terços) das quotas-partes da **Sociedade**.

XII.9. - É lícito ao **Proprietário** se fazer representar nas Assembleias Gerais, por procurador com poderes especiais. Poderá um único procurador ser portador de vários instrumentos de procuração e, pois, desta forma, representar vários **Proprietários**.

XII.9.1. - O instrumento de procuração, seja ele público ou particular, deverá ser apresentado ao presidente da Assembleia e deverá ser exibido devidamente datado e assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em cartório, e ainda constar a qualificação completa do procurador nomeado.

XII.10. - As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos **Proprietários** que representem 2/3 (dois terços) do total de sócios da **Sociedade** e, em segunda, com qualquer número, respeitando-se, em qualquer hipótese, para validade das decisões tomadas, o quórum mínimo estipulado por lei e por este instrumento.

XII.11. - Compete à Assembleia Geral da **Sociedade**:

- a) Eleger ou destituir os membros do Conselho de Representantes do **Pool**;
- b) Deliberar sobre as contas e demais demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- c) Deliberar a respeito do Plano Operacional Anual; e,
- d) Deliberar sobre quaisquer outras questões de interesse dos **Proprietários** e da **Sociedade**.

XII.12. - A Assembleia Geral Ordinária será realizada em duas etapas: (a) uma em até 30 (trinta) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal, para fins exclusivos de deliberação do Plano Operacional Anual referente ao ano seguinte; e outra, (b) até o final do mês de março de cada ano subsequente, para fins de deliberação das contas da **Sociedade**, eleição do Conselho de Representantes do **Pool**, quando for o caso, e deliberação dos demais assuntos a ela submetidos, podendo ser prorrogado caso os **Proprietários** entendam ser necessária a contratação de auditoria independente.

XII.13. - As decisões das Assembleias, ressalvados quóruns específicos previstos neste instrumento, serão sempre tomadas por maioria de votos válidos a ela presentes, obrigando o cumprimento das deliberações à totalidade dos **Proprietários**, inclusive os que a ela não comparecerem.

XII.14. - Será considerada nula toda e qualquer decisão que afete as condições negociais e operacionais relacionadas à **Administradora** e à **Marca**, constantes deste instrumento, especialmente aquelas referentes às suas taxas e ao prazo de vigência desta **Sociedade**.



XII.15. - Eventuais divergências nas disposições acima, referentes aos prazos, quóruns e demais formalidades para a realização das Assembleias Gerais, deverão ser dirimidas de acordo com o que determina a Convenção de Condomínio.

XIII. DO PLANO OPERACIONAL ANUAL

XIII.1. - A **Administradora** deverá apresentar ao Conselho de Representantes do **Pool**, até 45 (quarenta e cinco) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal, o Plano Operacional Anual da **Sociedade** referente ao ano seguinte, do qual constarão, para conhecimento destes, as principais metas previstas para o ano, o orçamento anual, e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas. Adicionalmente, o Plano Operacional Anual deverá ser apresentado pela **Administradora** em Assembleia Geral Ordinária da **Sociedade**, a ser realizada, nos termos do Item XII.12 acima, durante os primeiros 30 (trinta) dias de cada Ano Fiscal.

XIII.1.1. - A **Administradora** apresentará ao Conselho de Representantes do **Pool** o Plano Operacional Anual para o primeiro ano de operação da **Sociedade** (período compreendido entre a Data de Abertura do **Condo-Hotel** e 31 de dezembro do mesmo Ano Fiscal), em reunião devidamente convocada e formalizada nos termos das Cláusulas XI.2 e XI.2.1 acima, ou diretamente aos **Proprietários**, em Assembleia Geral, desde que observadas todas as regras e procedimentos descritos na Cláusula Décima Segunda acima e caso ainda não tenha sido instituído o Conselho de Representantes do **Pool**.

XIII.1.2. - A aprovação do Plano Operacional Anual do **Pool**, para o 1º ano de operação do **Condo-Hotel**, isto é, do **Termo Inicial** até o dia 31 de dezembro do mesmo ano, deverá ocorrer nos primeiros 90 (noventa) dias da Data de Abertura do **Condo-Hotel**.

XIII.2. - O Plano Operacional Anual conterà as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, impostos incidentes sobre as receitas, receita líquida, custos e despesas operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, imposto de renda pessoa jurídica, contribuição sobre o lucro líquido, lucro/ (prejuízo) da sociedade, bem como, os investimentos com uso **Fundo de Reposição de Ativos da Sociedade**, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Condo-Hotel**) apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (*Capital Expenditures*) seguros cujo pagamento do prêmio incumba à **Sociedade**, e volume de capital de giro necessário para a operação, que de acordo com a experiência da **Administradora** não deverá ser inferior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por unidade autônomas, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV, nos termos da Cláusula VII.4 acima.

XIII.3. - Enquanto não tiver sido aprovada o novo Plano Orçamentário Anual e/ou enquanto houver dúvida dos **Proprietários** a respeito de qualquer ponto dele constante, a **Administradora** continuará administrando o **Condo-Hotel** com base na previsão do ano anterior corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste **Contrato**, ou, no caso de dúvidas, estritamente em relação aos pontos não aprovados também de acordo com a previsão do ano anterior.

XIII.4. - As disposições constantes do Plano Operacional Anual servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da administração da **Sociedade**, não obrigando a **Administradora**, a alcançar as previsões, metas e políticas ali constantes.

XIII.5. - Não obstante o previsto na presente seção XIII, A **Administradora** deverá buscar aprovação prévia do Conselho da **Sociedade** para incorrer em despesas que ultrapassem 20% (vinte por cento) dos valores aprovados no Plano Operacional Anual corrente, salvo despesas extraordinárias, não recorrentes.



XIV. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

XIV.1. - Nos termos da Cláusula XII.12, letra (b), acima, até final do mês de março de cada ano, a **Administradora** submeterá aos **Proprietários**, para aprovação em Assembleia Geral Ordinária, um relatório do encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro do Ano Fiscal anterior sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses.

IV.1.1. - Nos termos da Cláusula XI.1, letra (b), acima, os relatórios contábeis ou demonstrativos operacionais realizados por Empregados do Condomínio, sob supervisão da Administradora, deverão ser apresentados aos membros do Conselho de Representantes do **Pool** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data que se pretende encaminhá-los aos **Proprietários** para aprovação em Assembleia.

XIV.1.2. – Uma vez aprovado pelos **Proprietários** o relatório apresentado, ainda que parcial, não poderá ser alvo de questionamentos futuros. Assim, o relatório ou demonstrativo operacional anual será então atestado como verdadeiro, correto e completo pela **Administradora** e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

XV. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

XV.1. - A **Administradora** será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais da SCP, de acordo com a Instrução CVM – Comissão de Valores Mobiliários nº 602, de 27 de agosto de 2018.

XVI. DO FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

XVI.1. - A **Sociedade** terá um **Fundo de Reposição de Ativos**, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, e será constituído contábil e financeiramente pela **Sociedade**, em separado das operações desta, de acordo com os percentuais abaixo, sendo seus recursos utilizados de acordo com as instruções da **Administradora** e destinados principalmente a assegurar que a **Sociedade** sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações do(s) **apartamento(s)**, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede à qual pertence a **Marca** e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.

XVI.1.1. – Para fins de apuração do resultado da **Sociedade**, serão deduzidos mensalmente os percentuais abaixo para formação e manutenção do **Fundo de Reposição de Ativos**:

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
2º	4%
3º em diante	5%

XVI.1.2. - Fica desde já estabelecido que sempre que a **Sociedade** necessitar e os valores mantidos no **Fundo** não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, os **Proprietários** se comprometem a aportar, sempre que assim solicitado pela **Administradora** e, que de acordo com sua experiência profissional assim julgar necessário, todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidades da **Sociedade**.

XVI.2. - As previsões de retiradas do **Fundo de Reposição de Ativos**, em cada Ano Fiscal da **Sociedade**, deverão estar incluídas no respectivo Plano Operacional Anual (CAPEX), facultando-se, porém, à



Administradora efetuar saques ou realocar recursos não previstos no Plano Operacional Anual, em casos imprevistos e emergenciais, desde que tais acréscimos ou realocações não superem os saldos de referido **Fundo**, salvo se expressamente aprovados pelo Conselho de Representantes do **Pool**.

XVI.3. - O eventual saldo positivo do **Fundo** acima, ao final de cada Ano Fiscal será automaticamente tomado como saldo inicial para o Ano Fiscal subsequente, não podendo os **Proprietários** efetuarem saques no referido **Fundo**.

XVI.4. - Os recursos do referido **Fundo** deverão ser aplicados preferencialmente em contas correntes bancárias separadas e, sempre que houver disponibilidade, em bancos de primeira linha, ficando tais aplicações, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob responsabilidade da **Administradora**.

XVI.5. - Pertencerão exclusivamente aos **Proprietários** todas as benfeitorias e eventuais acessões decorrentes dos reparos, reposições, renovações ou alterações efetuadas, pela **Sociedade**, no **Condo-Hotel** e sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) de **Apartamento(s)**.

XVII. DA VIGÊNCIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS EM CASOS DE EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

XVII.1. - O presente instrumento fica com sua eficácia subordinada às condições suspensivas de que, até 1 (um) mês antes da data prevista para a Abertura do **Condo-Hotel** ao público, (i) todos os **apartamentos** tenham sido entregues à **Sociedade**, devidamente mobiliados, equipados e em condições de serem operados para consecução do seu objeto social, conforme diretrizes presentes no presente instrumento e em seus anexos, (ii) tenha sido a **Administradora** formalmente contratada para administração do **Condomínio**; (iii) estejam as áreas comuns do **Condomínio** completamente montadas, equipadas e decoradas; (iv) tenham sido pagas todas as Verbas Pré-Operacionais Condominiais e do **Pool**, incluindo-se o valor do capital de giro inicial que são de responsabilidade da **Incorporadora** conforme Acordo Comercial celebrado entre ela e a **Administradora**; (v) tenham sido obtidas todas as licenças relativas ao **Condo-Hotel**, salvo Licença de Funcionamento e demais licenças relacionadas com a operação do Empreendimento, que são de responsabilidade da **Administradora**, desde que a Construtora e/ou **Subcondomínio** forneçam todo o embasamento documental para tal, e, (vi) a **Administradora** tenha recebido a posse dos apartamentos e das áreas comuns que serão exploradas para os fins de consecução do objeto desta **Sociedade**.

XVII.1.1. - Implementadas todas estas condições acima estabelecidas, a **Sociedade** será considerada operativa e iniciará suas atividades.

XVII.1.2. - A partir da implementação de todas as condições acima referidas, o presente instrumento passa a ter integral vigência e eficácia, e a **Sociedade** tornar-se-á então plenamente ativa e instituída, independentemente de qualquer nova formalidade, iniciando-se o período operacional da **Sociedade**, que permanecerá em vigor por **12 (doze) anos** contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Sociedade**, prorrogando-se automática e sucessivamente por 1 (um) novo período de 5 (cinco) anos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

XVII.1.3. - As partes desde já concordam que a primeira prorrogação do prazo de vigência do presente **Contrato** será automática e obrigatória para as partes, exceto na hipótese de o "RSI" do **Pool**, conforme abaixo definido, referente ao período de 15 (quinze) meses contados a partir do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência deste instrumento ("Período de Avaliação") ser inferior a 90% (noventa por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos, ou número menor se o mercado local não comportar este número de competidores diretos. Nesta hipótese, a parte que desejar não prorrogar o presente **Contrato** deverá



notificar por escrito a outra parte deste seu desejo no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do respectivo laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado e concluído até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do Período de Avaliação.

XVII.1.4 - As partes concordam que o "RSI" será apurado por empresa idônea e reconhecida na área de consultoria hoteleira, escolhida de comum acordo entre as partes, ficando desde já estabelecido que a empresa escolhida deverá ser selecionada entre as 5 (cinco) empresas de maior reconhecimento no mercado, estando a empresa escolhida plenamente habilitada para o desenvolvimento desta tarefa. A escolha da empresa de consultoria e a respectiva contratação pelas partes deverão ser realizadas com ao menos 30 (trinta) dias de antecedência ao término do período de avaliação. As partes reconhecem ainda que o laudo elaborado pela empresa escolhida será vinculante e definitivo para ambas as partes, e deverá ser concluído e entregue a ambas até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do período de avaliação. Os custos decorrentes da contratação da empresa de consultoria escolhida serão lançados à conta de despesas do **Condo-Hotel**. Caso, no entanto, nenhuma das partes solicite que o "RSI" do Pool seja apurado até o início do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência do presente **Contrato**, conforme estabelecido no item XVII.1.3, acima, este será considerado automaticamente prorrogado, independentemente de qualquer formalidade.

XVII.1.5 - Para fins das disposições acima mencionadas, "RSI" é um índice de comparação de resultado. Compara o "RevPar" do **Condo-Hotel** com a média de "RevPar" da Cesta Competitiva, levando assim em consideração a ocupação e diária média do **Condo-Hotel** e de seus concorrentes diretos. É o resultado da divisão do "RevPar" do **Condo-Hotel** pelo "RevPar" da Cesta Competitiva. Calcula-se o "RevPar" do **Condo-Hotel** utilizando o total da Receita Líquida de hospedagem no período em referência dividido pela quantidade de apartamentos disponíveis no mesmo período. Calcula-se o "RevPar" da Cesta Competitiva no mesmo período, conforme abaixo:

$$\text{RSI} = \left[\frac{\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem do Condo-Hotel}}{\text{Total de apartamentos disponíveis do Condo-Hotel}}}{\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem da Cesta Competitiva}}{\text{Total de apartamentos disponíveis no Pool da Cesta Competitiva}}} \right] \times 100$$

XVII.1.6 - Para os fins do cálculo acima disposto, entende-se por "RevPar – Revenue Per Available Room" como sendo a receita por apartamento disponível. Obtém-se este valor dividindo-se o Total da Receita Líquida de Hospedagem pelo total de apartamentos disponíveis.

XVII.1.7 – Para fins de apuração de referido índice, a Cesta Competitiva será definida pela **Administradora** em conjunto com o **Conselho de Representantes da SCP** em data próxima a abertura do **Condo-Hotel**. Ainda, caso durante toda a vigência do presente **Contrato**, haja alteração significativa na Cesta Competitiva descrita nesta Cláusula, as partes concordam em adequá-la de acordo com nova a realidade. As partes desde já também definem que, se necessário, caso não cheguem em um consenso, deverá ser contratado um especialista ou uma empresa especializada ("asset manager") para que, em conjunto, possam redefinir a cesta competitiva mais adequada para o empreendimento.

XVII.1.8 - As partes concordam que o "RSI" servirá apenas como requisito para renovação automática e compulsória deste **Contrato** nos termos desta Cláusula, não devendo ser utilizado por qualquer das partes como motivo de rescisão contratual, já que não constitui obrigação de nenhuma das partes nesse Contrato a obtenção de um percentual mínimo ou determinado do "RSI".



XVII.1.9. - Os **Proprietários**, nestes termos, e garantindo desde já o direito de exclusividade à **Administradora**, por conta e em nome dos **Proprietários**, declaram à **Administradora**, e a ela assim garantem que, ao menos durante todo o prazo mínimo acima mencionado, será esta a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Condomínio** e gerenciamento do **Pool** do **Condo-Hotel**.

XVII.2. - Uma vez extinta a **Sociedade**, por qualquer razão, a **Sociedade** devolverá o(s) **apartamento(s)** ao **Proprietário** até a data de encerramento da **Sociedade**. Se a **Sociedade** não puder devolver o **apartamento** ao **Proprietário** no prazo retro previsto, em virtude de atos de terceiros, o prazo de vigência da **Sociedade** se estenderá por mais tantos meses quanto a **Administradora** e o Conselho de Representantes do **Pool**, em comum acordo, julgarem necessários, continuando, durante este período que não poderá ultrapassar 3 (três) meses da data efetiva da extinção da **Sociedade**, o **Proprietário**, a **Sociedade** e a **Administradora**, no gozo de todos os direitos e obrigações aqui previstos.

XVII.3. - O **Proprietário**, findo o presente instrumento, fará jus à sua **Quota-Parte** do Lucro Líquido do ano, *pro-rata temporis* de sua permanência.

XVII.3.1. - Uma vez extinta a **Sociedade**, as seguintes normas devem ser observadas, bem como, no que couber, as normas estipuladas na Cláusula Décima Terceira do **Contrato de Administração**:

- a) Sem prejuízo do disposto na Cláusula XVII.2 acima, fica então ressalvada eventual demora na devolução do(s) **apartamento(s)**, sem qualquer ônus, em virtude de retenção do **apartamento** por parte de seu eventual ocupante, ficando a **Administradora** autorizada a tomar as medidas judiciais visando a desocupação, correndo as respectivas despesas por conta da **Sociedade**; e
- b) O acerto de contas finais deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se referido titular do **apartamento** a receber eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa.

XVII.3.2. - Fica ajustado que se ocorrer a extinção desta **Sociedade**, independente do motivo, será considerado rescindido o **Contrato de Administração** que o originou. Ocorrida a hipótese de que trata este item, os **Proprietários**, a qualquer tempo, deverão respeitar os compromissos eventualmente assumidos pela **Administradora** em nome da **Sociedade**.

XVII.4. - Uma vez extinta a **Sociedade**, por que motivo for, a **Administradora**, de imediato, descontinuará totalmente o uso da **Marca** no **Condo-Hotel**, em suas formas nominativas, figurativas e derivadas, assim como os sistemas operacionais próprios, ou que ela tenha licenciado ao **Condo-Hotel**, bem como dos elementos distintivos, padrões e procedimentos de qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua propriedade, devendo as despesas com a retirada serem totalmente custeadas pela **Sociedade**.

XVII.5. - Se o **Proprietário**, o **Condo-Hotel** ou o **Condomínio**, continuarem o uso da **Marca** após extinta a **Sociedade**, em qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas deverá pagar à **Administradora**, a título de uso não autorizado da aludida **Marca**, mensalmente e por todo o tempo em que perdurar o uso indevido da **Marca**, a multa não compensatória estipulada em 10% (dez por cento) da média do valor corrigido das despesas operacionais da **Sociedade**, tomando-se em conta os seus 6 (seis) últimos meses de operação, sem embargo das medidas judiciais competentes que a **Administradora** poderá adotar para a cessação imediata do uso da **Marca**, incluindo-se o pleito de indenização por danos morais.

XVII.6. - A **Administradora**, dentro de até 180 (cento e oitenta) dias após o término do **Contrato**, preparará e entregará aos **Proprietários** demonstrativos contábeis e financeiros, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste **Contrato**. Para viabilizar a preparação deste



demonstrativo, os **Proprietários** se obrigam a permitir à **Administradora** a continuidade ao acesso aos registros e documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais em suas dependências, pelo prazo aqui previsto, responsabilizando-se pelos custos de viagem e estada dos profissionais designados pela **Administradora** para realizar a execução dos serviços retro referidos bem como pelo pagamento do valor correspondente ao valor mensal cobrado a título de processamento de documentos, habitualmente cobrado pela **Administradora** ("processing fee"). Caso os **Proprietários** optem por submeter o demonstrativo contábil, às suas expensas, à auditoria externa ou interna, o prazo de execução da referida auditoria e da respectiva entrega de seu relatório deverá ser acrescido ao prazo de entrega dos demonstrativos contábeis finais pela **Administradora**.

XVIII. DAS CAUSAS DE EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

XVIII.1. - As Partes, sem qualquer ônus ou penalidade ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o presente instrumento e devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

- a) O **Condo-Hotel**, por qualquer razão, for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, permanecendo a **Administradora** com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes a que fizer jus, relacionados aos serviços prestados na execução do presente instrumento;
- b) O **Condo-Hotel** for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável a sua operação dentro dos padrões da **Marca**, podendo as partes pleitearem junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas, na medida em que suas perdas, danos ou lucros cessantes vierem a ser reconhecidos em procedimento administrativo ou judicial.

XVIII.2. - A **Administradora** poderá considerar rescindido o presente instrumento e assim devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 60 (sessenta) dias, e sem que esta incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos **Proprietários**, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, se:

- a) 15% (quinze por cento) dos **Proprietários** se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas nos termos deste instrumento, quando qualquer prejuízo da **Sociedade** não for integralmente coberto e/ou a **Sociedade** não tiver capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos;
- b) Após 30 (trinta) dias corridos da data do envio de notificação pela **Administradora**, manifestando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Plano Operacional Anual aprovado ou com a tomada de alguma deliberação pela Assembleia Geral da **Sociedade** ou pelo Conselho de Representantes do **Pool**, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração hoteleira do empreendimento, sem reforma do ato praticado;
- c) A **Administradora** vier a ser destituída das funções de administradora do **Condomínio**;
- d) O percentual de 100% (cem por cento) de **apartamento** integrantes do **Pool** não for mantido; e/ou
- e) Ocorrerem quaisquer eventos extraordinários cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela **Administradora** (inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos), e que impeçam a normal operação do **Pool** por um período superior a 6 (seis) meses contados da ocorrência ou do término do evento, conforme o caso.



XVIII.2.1. - Ocorrida a hipótese prevista na letra (a) acima, a **Administradora** notificará os **Proprietários** para efetuarem, no prazo de 5 (dias) dias úteis, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de, imediatamente, a **Administradora**, sem ônus para si, considerar rescindido este instrumento e consequentemente extinta a **Sociedade**.

XVIII.3. - Os **Proprietários** em função da extinção da **Sociedade**, até o dia da devolução de seus apartamentos, continuarão a ter todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. No entanto fica desde já estabelecido que, independente do recebimento do(s) **apartamento(s)**, os **Proprietários** terão que reembolsar à **Administradora** eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da **Sociedade** durante todo o período em que dela participarem, desde que devidamente comprovadas.

XVIII.3.1. - Todo e qualquer material existente no(s) **apartamento(s)**, que promova a **Marca** e demais indicações e marcas da **Licenciadora** ou licenciadas pela **Administradora** não poderão, em hipótese alguma continuar sendo utilizados pelos **Proprietários** ou ocupantes do(s) **apartamento(s)** quando do término deste instrumento, independente de quem tenha motivado referida extinção.

XIX. DA RESOLUÇÃO

XIX.1. - O presente **Contrato** obriga 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 carta registrada com aviso de 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, além da multa estabelecida no Contrato de Administração ao qual este instrumento é anexo. Na hipótese de a parte faltosa sanar o inadimplemento, cessarão então os efeitos da notificação, permanecendo assim a **Sociedade** e o presente instrumento em pleno vigor.

XIX.2. - Terminado este instrumento e uma vez plenamente extinta a **Sociedade**, por que motivo for, todas as informações, manuais, sistemas e softwares identificados como de propriedade e/ou de uso exclusivo da **Administradora** destinados ao funcionamento da **Sociedade** e que eventualmente tenham sido por esta disponibilizados deverão ser devolvidos imediatamente à **Administradora**, tal como foram recebidos, ficando vedada qualquer utilização posterior, sob pena de configuração de crime de apropriação indébita. A inobservância do disposto neste item autorizará a **Administradora** a tomar as medidas judiciais pertinentes, inclusive de natureza indenizatória.

XX. DO DEVER DE INDENIZAR

XX.1. - Na hipótese de a qualquer tempo, inclusive depois do término e extinção da **Sociedade**, seja por que motivo for, serem promovidas ações judiciais contra a **Administradora**, suas filiais, suas Associadas, os **Proprietários**, ou contra a **Sociedade** diretamente, ou então que de qualquer modo vier a envolver a **Marca**, em decorrência da operação da **Sociedade**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração (imprudência, imperícia ou negligência) por parte da **Administradora**, as responsabilidades e os custos da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização, serão integralmente suportados pela **Sociedade** ou pelos os **Proprietários**, no caso de já extinta a **Sociedade**, respeitando os valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

XX.1.1. - Na hipótese das ações judiciais serem impetradas contra a **Administradora**, a **Sociedade**, e/ou uma de suas filiais ou suas Associadas, ou ainda, conforme já mencionado, caso o processo em questão envolva de qualquer modo a **Marca**, independente da responsabilidade do pagamento dos custos incorridos caber exclusivamente à **Sociedade** e/ou aos **Proprietários**, conforme o caso, fica desde já estabelecido que será de responsabilidade única e exclusiva da **Administradora** a escolha



dos advogados de sua confiança que patrocinarão a causa em seu nome, da **Sociedade**, ou ainda em nome de suas filiais ou suas Associadas, respeitando os valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

XX.1.2. Todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela Parte causadora do dano, no prazo de até 30 (trinta) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

XXI. DO REEMBOLSO DE DESPESAS

XXI.1. - Sem prejuízo das disposições constantes no presente instrumento, as despesas de viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras que tenham sido incorridas pela **Administradora**, seus Empregados ou profissionais que a ela prestem serviços e/ou a de Rede à qual a **Administradora** se acha vinculada, decorrentes da execução do objeto deste **Contrato**, correrão por conta da **Sociedade**, devendo o reembolso à **Administradora** ser realizado até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa em questão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela **Administradora**.

XXI.2. - A **Administradora** fará com que sejam fornecidos ao **Condo-Hotel**, também mediante reembolso das despesas diversas por ela incorridas, alguns serviços e/ou vantagens (coletivamente chamados aqui de "**Serviços de Cadeia**"), geralmente fornecidos ou negociados por uma base central, regional ou outro grupo a outros empreendimentos também administrados pela **Administradora** e que os beneficiam em razão das negociações no âmbito da **Rede**. Entende-se por **Serviços de Cadeia**, exemplificadamente, mas não limitativamente os seguintes: pesquisa e desenvolvimento de clima organizacional; gerenciamento de energia; garantia de qualidade; seguro de vidas; planejamento de cardápios; preparo e serviço de alimentação; controles contábeis; auditoria interna; certificação de qualidade (auditorias departamentais para verificação de padrões e procedimentos das respectivas marcas e identidade da **Administradora** - Selo Azul); serviços adicionais centrais, regionais ou de outro grupo que possam ou venham a ser de tempos em tempos oferecidos para o benefício de empreendimentos administrados pela **Administradora** ou em substituição aos serviços ora desenvolvidos em hotéis individualmente que possam ser mais eficientemente realizados numa base de grupo; participação em apólices "guarda-chuva" de seguros (mediante adesão do empreendimento); programas de fidelidade; serviços administrativos como correio, cartório, malotes, análises e reanálises de crédito, crachás, chaves magnéticas, telefonia móvel; software fiscal; sistema de gerenciamento de manutenção; serviços de guarda, digitalização e arquivamento de documentos; serviços de som ambiente e espera telefônica; buscas e consultas em mídias digitais; cliente oculto; aplicativos de facilidades hoteleiras, dentro outros, serviços estes não incluídos nas remunerações da **Administradora**, devendo estar previstos no Plano Operacional Anual.

XXI.3. - Fica ajustado, que se tais despesas não constarem da Plano Operacional Anual aprovada, a **Administradora** deverá obter prévia autorização do Conselho de Representantes do **Pool**, para nelas incorrer.

XXII. DA CONFIDENCIALIDADE

XXII.1. Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste **Contrato** e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste Contrato ("**Informação Confidencial**"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresse consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial

esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da Informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

XXII.1.1. - Para os fins deste **Contrato**, Partes Relacionadas correspondem a (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pelas Partes, ou pelos sócios das Partes, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

XXII.2. - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste **Contrato**.

XXII.3. - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste **Contrato**.

XXIII. DA CESSÃO

XXIII.1. - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Contrato**, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte.

XXIII.2. - Não obstante o acima estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência do **Proprietário**, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, podendo inclusive realizar referida cessão de forma parcial ou total, em caráter temporário ou permanente. A cessão mencionada neste item poderá também ocorrer no tocante às remunerações a que a **Administradora** fizer jus.

XXIII.3. - Caso a(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s) durante o prazo de vigência deste instrumento, venha(m) a ser alienado(s) pelo **Proprietário** deverá ser a **Administradora** comunicada por escrito, nos 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes à realização do negócio, devendo os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento serem cedidos ao adquirente, implicando na sub-rogação integral deste pelo adquirente. Fora esta hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e obrigações do **Proprietário** será possível sem a anuência prévia e escrita da **Administradora**.

XXIV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

XXIV.1. – Todas as alterações do presente **Contrato** serão válidas somente quando feitas por escrito através de aditamentos, devidamente assinados pelas Partes.

XXIV.2. - O presente **Contrato** é celebrado de forma irrevogável e irretratável, e, uma vez devidamente assinado pelo **Proprietário** o competente Termo de Adesão (**Anexo 1**), obrigará as partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Contrato**, ressalvado unicamente o disposto no **Contrato de Administração** firmado entre o **Condomínio** e a **Administradora**, cujos termos e condições regem o presente instrumento para todos os fins e efeitos, especialmente para orientar a interpretação da vontade manifestada pelo **Condomínio** e pelos **Proprietários** na presente contratação.



XXIV.3. - Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente **Contrato** seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente **Contrato** e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente **Contrato** não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

XXIV.4. - O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Acordo** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

XXIV.5. - As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste **Contrato** poderão ser objeto de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

XXIV.6. - As obrigações atribuídas neste **Contrato** aos **Proprietários** em face da **Sociedade** são todas assumidas em caráter solidário sem qualquer exceção.

XXIV.7. - Os casos omissos serão resolvidos pela **Administradora** em conjunto com o Conselho de Representantes do **Pool**, observando-se, sempre, o princípio básico que norteia a existência da **Sociedade**, a saber, o desejo do **Proprietário** viabilizar, por meio do aporte, pela **Administradora**, de competência técnico-gerecencial internacionalmente reconhecida, o funcionamento do **Pool**, maximizando as oportunidades de retorno financeiro decorrentes de sua exploração racional.

XXIV.8. - O **Proprietário** autoriza a **Administradora** a fazer eventuais alterações físicas no(s) apartamento(s), a fim de obter um melhor resultado operacional para a **Sociedade** e/ou com o intuito de atender aos padrões exigidos pela Rede à qual pertence a **Marca**, inclusive para eventual adaptação do(s) **Apartamento(s)** para portadores de necessidades especiais.

XXIV.9. - Todos os contratos celebrados entre a **Sociedade** e concessionárias e/ou empresas prestadoras de serviços terceirizados, relativos à operação do **Pool**, deverão, previamente à sua assinatura, ser submetidos à análise e aprovação da **Administradora**, de sorte a que esta possa definir previamente as regras e procedimentos operacionais condo-hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

XXIV.10. - 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 **Administradora** e tampouco o Condomínio/Pool, 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.

XXIV.10.1. - 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**.

XXIV.11. - Em havendo disponibilidade no **Condo-Hotel** será concedido desconto de, no máximo, 50,0% (cinquenta por cento) sobre a diária que estiver sendo praticada naquele mês para os Empregados ou profissionais ligados à **Administradora**, ainda que o trabalho a ser por eles realizado não esteja diretamente relacionado com o **Condo-Hotel**.



XXIV.11.1 – Não obstante o previsto na cláusula acima, a **Administradora** deverá obter prévia aprovação do Conselho da **Sociedade** para a concessão de aludidos descontos a partir da 5ª (quinta) diária mensal, inclusive, se assim ocorrer.

XXIV.12. – Não obstante o disposto neste instrumento, a **Incorporadora**, qualificada no preâmbulo desse instrumento, declara que é de seu conhecimento o teor da Instrução CVM – Comissão de Valores Mobiliários nº 602 de 27 de agosto de 2018 com a qual se obriga a cumprir integralmente enquanto perdurar a oferta pública das unidades do **Condo-Hotel**, mantendo a **Administradora** indene dos prejuízos advindos de qualquer descumprimento à deliberação acima e instruções posteriores publicadas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, salvo obrigações decorrentes da Cláusulas XV, de responsabilidade da **Administradora**, ou outras previstas expressamente nas normas expedidas pela CVM como sendo da operadora hoteleira aplicável ao **Condo-Hotel**.

XXIV.13. - As premissas (ou “Considerandos”) deste instrumento integram o presente **Contrato** para todos os fins e efeitos, sobre tudo para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas Partes nas cláusulas e condições ora pactuadas.

XXV. DOS ANEXOS

XXV.1. - São documentos anexos e inseparáveis a este instrumento, os seguintes:

- a) **Anexo 1** - Termo de Adesão e Contrato de Comodato dos Apartamentos;
- b) **Anexo 2** - Termo de Recebimento de Chaves;
- c) **Anexo 3** - Disposições do Serviço de Reservas.

XXVI. DO FORO

XXVI.1. - As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20


Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora
Em: 01/07/2019

Flavia Cristina Buiati Pereira
RG: 7.499.769
CPF: 035.511.936-65



Anexo 1 ao Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação - ADESÃO

TERMO DE ADESÃO E CONTRATO DE COMODATO DOS APARTAMENTOS

TERMO DE ADESÃO
Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão
RG	CPF	
End:		
Cidade	Estado	CEP
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Parte(s) Ideal(ais) de [=]% do(s) Apartamento(s):		

DECLARAÇÃO

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

- (a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (a "**Sociedade**") e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condo-Hotel**;
- (b) a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a "**Administradora**");
- (c) a **Comodatária** é a **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **Sociedade**;
- (d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- (e) adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) adiro ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;
- (g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de minha(s) parte(s) ideal(ais) de apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Administradora**, em conjunto com as demais partes ideais, e dos outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que minha(s) parte(s) ideal (ais) do(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;
- (i) Que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;



- (j) Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado *Contrato De Comodato*.

Para fins de recebimento dos resultados da **Sociedade**, indico a conta bancária abaixo:

Títular:	
CPF	CNPJ
Banco:	Cidade:
Ag.	Conta corrente:

E, por estar assim justos e de acordo, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, de de 20.....

**Nome completo do Proprietário
Sócio Participante**

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora**

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

2. _____

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

J



Contrato de Comodato dos Apartamentos

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, a "Parte") que o firmam:

(i) Como **Comodatária** e assim doravante denominada a **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Sócia Ostensiva da sociedade em conta de participação denominada *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP*; e,

(ii) Como **Comodante** e assim doravante denominado o **Proprietário** abaixo assinado e qualificado no respectivo *Termo de Adesão (Anexo 1)*;

E, considerando ainda para fins do presente instrumento e do contrato ao qual o presente instrumento é anexo o **QUADRO RESUMO** abaixo:

I – DA(S) PARTE(S) IDEAL (AIS) de [=]% DO APARTAMENTO CEDIDO EM COMODATO: unidade

II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O COMODATO:

A – **Vigência do Contrato:** a mesma do contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual o presente instrumento é anexo;

Resolvem as partes o seguinte:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de uso que o **Comodante** faz da(s) parte(s) ideal(ais) de seu(s) Apartamento(s) à **Comodatária**, o(s) qual(is) deve(m) estar montado(s), equipado(s) e decorado(s) de acordo com os padrões solicitados pela **Comodatária**.

1.2. A **Comodatária** recebe a(s) parte(s) ideal(ais) do(s) Apartamento(s) para fins de neles promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual este instrumento é anexo, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS-

3.1. A **Comodatária** poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato por meio de uma filial com sede no endereço do **Condo-Hotel**.

3.2. As Partes elegem com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer questões decorrentes deste Contrato.



E, por estarem justas e contratadas, celebram as Partes o presente instrumento, elaborado em 02 (duas) de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

São Paulo, de de

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Comodatária

Nome completo do Proprietário
Comodante

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

2. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]


Anexo 2 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação – CHAVES

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES

SSM
es
ATLANTICA
JURÍDICO
HOTELS

Anexo 3 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação – Serviço de Reservas

DISPOSIÇÕES DO SERVIÇO DE RESERVAS

I. O **Condo-Hotel** participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da **Radisson Hotel Group (RHG)** e da **Administradora**, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela **Administradora** e praticados por todos os empreendimentos pertencentes à respectiva Rede, nos termos estabelecidos no presente anexo.

II. Pelos serviços de reservas fornecidos pela **RHG**, por meio do sistema vinculado ao Web Reservation, serão cobrados do **Condo-Hotel** os seguintes valores a partir da data de início das suas atividades:

i) Valor Fixo Mensal

Serão cobrados US\$1,70 (um dólar e setenta centavos de dólar) por uh/mês, e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, pela armazenagem das informações no banco de dados do sistema "Curtis-C", os quais são distribuídos pelos canais de vendas, como, por exemplo, o Global Distribution System ("GDS") e Internet.

ii) Valor por Transação da Reserva através do Call Center Radisson

Serão cobrados US\$11,00 (onze dólares), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio de todos os "Call Centers" da RHG em todo o mundo.

Serão cobrados US\$13,50 (treze dólares e cinquenta centavos de dólar), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.radisson.com.

Serão cobrados US\$14,75 (quatorze dólares e setenta e cinco centavos de dólar), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por transação de reserva realizada por meio dos GDSs e quaisquer outros sites com interface com o sistema RHG.

Obs: a) Não serão cobradas reservas canceladas ou alteradas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas ("no shows") serão cobradas; c) O pagamento de comissão dos "no shows" poderá ser evitado cancelando-se as reservas no "Web Reservation", abaixo referido; d) os valores expressos serão equivalentes ao correspondente em moeda nacional.

II.1. Os valores acima referidos não são cumulativos, sendo que os valores constantes do item ii acima, somente serão devidos quando utilizados.

III. Pelos serviços de reservas fornecidos pela **Administradora**, serão cobrados os seguintes valores a partir da data de início das atividades do **Condo-Hotel**:

i) Valor por Transação de Reservas

Serão cobrados R\$31,50 (trinta e um reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$96,00 (noventa e seis reais).

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.atlantichotels.com.br através do parceiro Omnibeas o valor de R\$5,40 (cinco reais e quarenta centavos) cada.



Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros (self bookings) o valor de R\$9,10 (nove reais e dez centavos) cada.

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do B2B (self booking integrado através de parceiro) o valor de R\$11,40 (onze reais e quarenta centavos) cada.

Obs: a) Não serão cobrados cancelamentos ou alterações de reservas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas ("no shows"), nem previamente canceladas, serão cobradas.

ii) "General Sales Agents" Nomeados pela Administradora

Pelas reservas realizadas pelos *General Sales Agents* ("GSA") afiliados à **Administradora** (Hotel Direto Ltda.) não será cobrado nenhum valor a mais, já que os custos destes serviços estão incluídos na Taxa Mensal de Comercialização, prevista na Cláusula VI.1, "a", (ii), no Contrato ao qual este é anexo.

III.1. Os valores constantes no item "i" acima referidos não são cumulativos.

IV. Os valores supra mencionados, adicionados de eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na transação, de acordo com cada parceiro, serão mensalmente devidos pelo **Condo-Hotel**, cujos pagamentos deverão ocorrer até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato ao qual este é anexo.

V. Todos os custos de aquisição dos *softwares* (licenças de uso) e *hardwares*, bem como dos respectivos treinamentos, necessários à instalação e funcionamento dos serviços de reservas previstos neste anexo, correrão por conta do **Condo-Hotel**.

VI. Será considerada como uma "Transação de Reserva" qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer apartamento do **Condo-Hotel** (independentemente do número de pernites reservados). Não será considerada uma transação de reserva qualquer comunicação relativa a uma reserva já confirmada ou qualquer reserva que seja posteriormente cancelada, de acordo com as instruções da **Administradora**, antes da data de chegada do hóspede ao empreendimento.

VII. Os valores estabelecidos no presente anexo poderão variar em razão de aumento ou redução no custo do fornecimento desses serviços, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

VIII. Adicionalmente, poderá a **Administradora** incluir o **Condo-Hotel** em qualquer outro sistema de reservas independente, de acordo com os programas de marketing e vendas por ela definidos, correndo os respectivos custos de afiliação e manutenção por conta do **Condo-Hotel**.

IX. Todos os termos grafados em maiúscula têm o significado a eles atribuído no Contrato ao qual este é anexo.



PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.

As Partes,

de um lado, **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, neste ato devidamente representado por sua Incorporadora, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, doravante denominado simplesmente "Condomínio";

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Administradora";

- I. **CONSIDERANDO** que as partes firmaram, em 01 de julho de 2019, o Contrato de Administração, ora aditado (o "Contrato de Administração");
- II. **CONSIDERANDO** que, no Contrato de Administração, constam alguns dados e informações que precisam ser ajustadas e/ou completadas; e

RESOLVEM as Partes celebrar o **PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO** celebrado em 01 de julho de 2019, conforme as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Visto que constou de forma equivocada que o adquirente será proprietário de unidades autônomas hoteleiras, e o correto é que será proprietário de parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), altera-se a redação do item "v" dos Considerandos e do item "5.3." do Contrato de Administração, para que passem a ser a seguinte, respectivamente:

"(v) A Incorporadora cederá aos Condôminos do Condomínio os direitos e obrigações deste Contrato na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as partes ideais das unidades autônomas objeto deste Contrato passando estes a serem os Condôminos do Condomínio;"



Handwritten signatures and initials.

"5.3. - Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao Condomínio e a cada um dos condôminos na proporção de sua quota-parte, para a perfeita execução do presente Contrato, quitar: (a) todas as Verbas Pré-Operacionais do Condomínio; (b) as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) habitacional(is); (c) as taxas de condomínio; e, (d) os valores solicitados pela Administradora que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva Condominial, em atenção ao previsto na Convenção de Condomínio e na eventualidade de não serem suficientes os valores depositados, desde que justificadamente. Os condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) habitacional(is), sempre que houver solicitação da Administradora."

CLÁUSULA SEGUNDA: Tendo em vista que no item 3.1. do Contrato de Administração, constou de forma equivocada que a Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca exclusivamente no Empreendimento objeto deste contrato, resta retificada dita redação, passando a ser a seguinte:

"3.1. - A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca e autoriza o Condomínio a utilizá-la de forma não exclusiva durante todo o prazo de vigência deste Contrato para o desenvolvimento de suas atividades. À vista do retro estipulado, o Condomínio autoriza o uso da Marca dentro de suas dependências gratuitamente e sem qualquer ônus para a Administradora. Consoante o aqui disposto, é expressamente vedada a utilização da Marca pelo Condomínio e seus Condôminos de forma diversa da estabelecida pela Administradora."

CLÁUSULA TERCEIRA: As Partes retificam a redação dos itens "3.5.1.", "11.1." e "11.2" do Contrato de Administração, ajustando-se o período de prorrogação do Contrato de Administração, passando tais cláusulas a terem as seguintes redações, respectivamente:

"3.5.1. - Para os fins do disposto no item (a) acima, a Administradora neste ato declara que possui autorização da Licenciadora, pelo prazo de vigência deste Contrato, e suas prorrogações, para utilização da Marca no Condo-Hotel pelo prazo estabelecido na cláusula 11.1 deste instrumento."

"11.1. - O presente Contrato, vigente desde a data de sua assinatura, permanecerá em pleno vigor por 12 (doze) anos contados da data de abertura do Condo-Hotel, comprovada com a emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, prorrogando-se automática e sucessivamente por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra comunicando-lhe seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período."

"11.2. - As partes desde já concordam que a prorrogação do prazo de vigência do presente Contrato será automática e obrigatória para as partes, exceto na hipótese de o Room Sales Index - "RSI" do Pool, conforme abaixo definido, referente ao período de 15 (quinze) meses contados a partir do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência deste instrumento ("Período de



SBM

~ JPK

Avaliação”) ser inferior a 90% (noventa por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos, ou número menor se o mercado local não comportar este número de competidores diretos. Nesta hipótese, a parte que desejar não prorrogar o presente Contrato deverá notificar por escrito a outra parte deste seu desejo no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do respectivo laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado e concluído até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do Período de Avaliação.”

CLÁUSULA QUARTA: Embora conste no Contrato de Administração que as áreas comuns do Empreendimento serão locadas pela Administradora, as mesmas também poderão ter exploração econômica diversa desta. Desta forma, retifica-se a redação dos itens “6.1”, “6.2” e “6.4”, para fazer-se constar o que segue, respectivamente:

“6.1. - As áreas e bens de propriedade e uso comuns do Condomínio, tais como restaurante, lavanderia, garagem, business center e telefonia destinar-se-ão à locação ou exploração econômica pelo Condomínio a terceiros e/ou à própria Administradora, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.”

“6.2. - Para os fins de consecução da exploração econômica indicada na Cláusula 6.1., acima, quando feita pela Administradora, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, o Condomínio compromete-se a ceder a Sociedade, não só as áreas e equipamentos comuns, como também todos os meios necessários à realização da referida exploração, cujo custo será por ele integralmente suportado, incluindo, entre outros, custos com mão de obra, insumos, utensílios, água, energia, IPTU e etc.”

“6.4. - Sempre que a locação ou exploração econômica de áreas comuns do Condomínio for feita por terceiros caberá à Administradora definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da Marca, observados os valores e práticas específicos de mercado, para tanto, ficando desde já estabelecido entre as partes que o Condomínio poderá indicar/sugerir empresas para a prestação de serviços e administração das áreas comuns do Empreendimento, sendo certo que a efetiva contratação de tal indicação somente poderá ser concluída mediante prévio e expresse consentimento da Administradora.”

CLÁUSULA QUINTA: As Partes ajustam corrigir a redação do item “12.4. iii” do Contrato de Administração, já que a comodataria é a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP, para ficar conforme segue:

12.4 (...)

(iii.) “Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos: Cessão em favor da Sociedade de áreas do Empreendimento a título gratuito, bem como dos móveis, equipamentos, instalações e demais artigos de decoração que os guarnecem, nos termos do Anexo X do Acordo Comercial celebrado.”



[Handwritten signature]

CLÁUSULA SEXTA: As Partes ajustam alterar a redação de alguns termos definidos no Anexo A ao Contrato de Administrações – Definições, conforme segue:

- a) No termo definido “Condo-Hotel”, necessita-se excluir a área comum “sala de convenção”, visto que a mesma não existe no projeto do Empreendimento. Desta forma, retifica-se a redação para constar o que segue:

“Condo-Hotel: empreendimento hoteleiro e respectivas áreas e coisas comuns em que foi instalado o Condomínio nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins, instalações para serviços e lazer do Condomínio, que comportam a instalação e o funcionamento da infra-estrutura hoteleira objeto do Contrato, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença a ser expedida pela Prefeitura.”;

- b) No termo definido “Condôminos”, necessita-se incluir que os direitos aquisitivos serão de parte(s) ideal(ais) de unidades autônomas hoteleiras. Desta forma, retifica-se a redação para constar o que segue:

“Condôminos: são adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) do Condomínio.”

- c) No termo definido “Empreendimento”, necessita-se excluir a previsão de que o mesmo é uma torre hoteleira em empreendimento multiuso, visto que o mesmo tem estruturação jurídica diversa desta. Desta forma, retifica-se a redação para constar o que segue:

“Empreendimento: é assim denominada o empreendimento imobiliário consistente no Condo-Hotel, objeto da incorporação imobiliária registrada pela Incorporadora;”

- d) No termo definido “Poolista ou Poolistas”, consta que são os condôminos proprietários ou titulares de direitos aquisitivos de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), entretanto, dita informação é equivocada, visto que as unidades autônomas hoteleiras serão comercializadas em partes ideias. Desta forma, retifica-se a redação para constar o que segue:

“Poolista ou Poolistas: condômino(s) proprietário(s) ou titular(es) de direitos aquisitivos sobre parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) do Condomínio, que obrigatoriamente participam do Pool, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Anexo G”).”



SM

~
~
~

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

CLÁUSULA OITAVA: As demais cláusulas e condições do Contrato de Administração, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

CLÁUSULA NONA: As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim e para estas finalidades, celebram as Partes o presente Aditivo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 22 de julho de 2019.

Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

Representado por sua Incorporadora

Ricardo Bluvof
RG: 23.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.808-46

Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Administradora

Testemunhas:

1)

Nome: Kalyne Ducati Klin
CPF: 009.570.290-39
RG: 1083377001

2)

Nome: João Paulo Maria
CPF: 1084285145
RG: 011.135.790-05



PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO.

As Partes,

de um lado, **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, neste ato devidamente representado por sua Incorporadora, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, doravante denominado simplesmente "Condomínio";

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Administradora";

- I. **CONSIDERANDO** que as partes firmaram o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação (o "Contrato de SCP");
- II. **CONSIDERANDO** que, no Contrato de SCP, constam alguns dados e informações que precisam ser ajustadas e/ou completadas; e

RESOLVEM as Partes celebrar o **PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**, celebrado em 01 de julho de 2019, conforme as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Tendo em vista que no item "III.1" do Contrato de SCP, constou de forma equivocada que a Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca exclusivamente no Empreendimento objeto deste contrato, resta retificada dita redação, passando a ser a seguinte:

"III.1. - A Administradora é detentora dos direitos de uso da Marca, em todas suas variações, combinações e derivações e a usará enquanto estiver fazendo a administração desta Sociedade e a exploração de seu objeto. Em decorrência do antes disposto, o Proprietário fica responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido que fizer da Marca."



SM

J
R
N

CLÁUSULA SEGUNDA: As Partes retificam a redação Do item "XVII.1.2." do Contrato de SCP, ajustando-se o período de prorrogação do Contrato da SCP, passando tal cláusula a ter a seguinte redação:

"XVII.1.2. - A partir da implementação de todas as condições acima referidas, o presente instrumento passa a ter integral vigência e eficácia, e a Sociedade tornar-se-á então plenamente ativa e instituída, independentemente de qualquer nova formalidade, iniciando-se o período operacional da Sociedade, que permanecerá em vigor por 12 (doze) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela Sociedade, prorrogando-se automática e sucessivamente por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período."

CLÁUSULA TERCEIRA: Necessita-se retificar o disposto no Considerando "iii" do Contrato de SCP, visto que o proprietário adquire partes ideais de unidades autônomas hoteleiras, e não "vagas de garagem", as quais se tratam de área de uso comum do Empreendimento. Desta forma, suprime-se o termo "e respectiva(s) vaga(s) de garagem", fazendo-se constar o que segue:

"(iii) O Proprietário é senhor e legítimo titular de direitos aquisitivos de partes ideais de unidade(s) autônoma(s), integrantes do Condomínio e deseja que estas sejam entregues à exploração hoteleira da Administradora."

CLÁUSULA QUARTA: Tendo em vista que no Contrato de SCP constou que a alienação, comodato e benefícios dos adquirentes se referem a unidades autônomas hoteleiras, e o correto é que serão em relação a parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), torna-se necessário retificar o considerando "vi" e "viii", bem como os itens "II.3", "II.4.2.", "IV.1, a", "V.2.", "V.3.3.", "XI.1, c", "XVII.2.", "XVII.3.1., a", "XVII.3.1, b", "XVIII.3.". Desta forma, retifica-se as redações para constar o que segue, respectivamente:

"(vi) Para os fins deste contrato, as partes ideais das unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas de acordo com a Marca;"

"(viii) A Incorporadora cederá aos Proprietários os direitos e obrigações deste Contrato na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as partes ideais de unidades autônomas objeto deste Contrato passando estes a serem os Sócios Participantes da Sociedade;"



Handwritten marks on the right margin, including a checkmark and the number '2'.

"II.3. - Do Objeto: O objeto da Sociedade é (i) a operação hoteleira que a Administradora empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade, através do comodato de todas as unidades autônomas do Condo-Hotel especificamente para fins de hospedagem, inclusive da(s) parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s) do Sócio Participante identificada(s) no Termo de Adesão (Anexo 1), doravante simplesmente denominado(s) Apartamento(s), e (ii) a operação, nos termos pactuados entre o Condomínio e a Administradora, das atividades inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia. No exercício de suas atividades deverá a Sociedade sempre observar e cumprir toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca, nos termos definidos pela Licenciadora."

"II.4.2. - Para os fins do presente instrumento, à Administradora é atribuída 1 (uma) quota da Sociedade, e a cada Proprietário é atribuído o número de quotas correspondente à fração ideal da parte ideal de terreno do(s) respectivo(s) apartamento(s) que detiver, multiplicada por mil (1.000)."

"a) Prover a Sociedade com bens e recursos necessários, especialmente mediante o comodato das partes ideais das unidades autônomas, benfeitorias e equipamentos que lhes correspondam a título de ativos imobilizados para que a sócia ostensiva possa desenvolver o objeto da Sociedade, o qual é formalizado mediante o termo de adesão nos termos aqui previstos; "

"V.2. - O Proprietário terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da Administradora "Atlantica Club" ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do Condo-Hotel, conforme as seguintes condições: (i) o Proprietário pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela Sociedade na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor da melhor tarifa do site da Administradora, calculado de acordo com a política do mencionado programa "Atlantica Club" ou outro que vier a substituí-lo; (ii) o Proprietário deverá solicitar a ocupação diretamente ao Condo-Hotel, com antecedência máxima de 15 (quinze) dias, sujeito à disponibilidade, de qualquer um dos quartos do Condo-Hotel, não havendo qualquer vinculação com a parte ideal da unidade da qual seja proprietário; (iii) na ocasião em que estiver ocupando um Apartamento do Condo-Hotel, o Proprietário permanecerá com todos os seus direitos ao recebimento dos resultados das operações, na forma aqui prevista."

"V.3.3. - O benefício (desconto) só será destinado aos Proprietários de partes ideais de unidades autônomas hoteleiras do Condomínio que tiverem o domínio, no mínimo, de parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de unidade autônoma hoteleira, e de parte ideal de 12,5% (doze e meio por cento) de unidade autônoma hoteleira "final 01" (a saber, as de n.º 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801 e 901), inseridas na SCP. Caso a parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) ou de 12,5% (doze e meio por cento) em se tratando de unidade autônoma hoteleira "final 01" (201, 301, etc.) tenha mais de um Proprietário, o benefício poderá ser compartilhado e dividido até o limite de 02 (dois) Proprietários, a serem indicados pela totalidade dos proprietários que somem tais percentuais, conforme o caso."



Ju X
M

" c) Agir como procurador dos Proprietários para vistoriar e receber as partes ideais de unidades autônomas de todos os Proprietários que não o façam pessoalmente, no caso de extinção da Sociedade que ora se forma;"

"XVII.2. - Uma vez extinta a Sociedade, por qualquer razão, a Sociedade devolverá a(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s) ao Proprietário até a data de encerramento da Sociedade. Se a Sociedade não puder devolver a(s) parte(s) ideal(ais) do apartamento ao Proprietário no prazo retro previsto, em virtude de atos de terceiros, o prazo de vigência da Sociedade se estenderá por mais tantos meses quanto a Administradora e o Conselho de Representantes do Pool, em comum acordo, julgarem necessários, continuando, durante este período que não poderá ultrapassar 3 (três) meses da data efetiva da extinção da Sociedade, o Proprietário, a Sociedade e a Administradora, no gozo de todos os direitos e obrigações aqui previstos."

" a) Sem prejuízo do disposto na Cláusula XVII.2 acima, fica então ressalvada eventual demora na devolução da(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s), sem qualquer ônus, em virtude de retenção do apartamento por parte de seu eventual ocupante, ficando a Administradora autorizada a tomar as medidas judiciais visando a desocupação, correndo as respectivas despesas por conta da Sociedade;"

" b) O acerto de contas finais deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se referido titular de parte(s) ideal(ais) do apartamento a receber eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa"

"XVIII.3. - Os Proprietários em função da extinção da Sociedade, até o dia da devolução de sua(s) parte(s) ideal(ais) de apartamento(s), continuarão a ter todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. No entanto fica desde já estabelecido que, independente do recebimento da(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s), os Proprietários terão que reembolsar à Administradora eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da Sociedade durante todo o período em que dela participarem, desde que devidamente comprovadas."

CLÁUSULA QUINTA: Embora tenha constado no Contrato de SCP que se trata de Subcondomínio Hotel, tal informação é equivocada, visto que não se trata de um subcondomínio e sim de um condomínio. Desta forma, retifica-se o disposto nos itens "VIII.3., B" e "XVII.1", para fazer-se constar o que segue:

"B. DESPESAS DA PROPRIEDADE – (b.1) Taxa de administração sobre a receita líquida; (b.2) Taxa Mensal de Administração; (b.3) Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; (b.4) Taxa Mensal de Incentivo; (b.5) Aluguel de área de A&B, quando aplicável e se aprovado em assembleia do Condomínio Hotel; (b.6) Despesa após lucro operacional de A&B, consistente em rubrica de



SM

2

alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; (b.7) Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); (b.8) Seguro dos bens dos apartamentos; (b.9) Aluguel de imóvel, quando aplicável e se aprovado em assembleia do Condomínio Hotel; (b.10) Aquisição/ serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); (b.11) Depreciação e amortização; (b.12) Fundo de Reposição de Ativos; (b.13) IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; (b.14) CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.”

“XVII.1. - O presente instrumento fica com sua eficácia subordinada às condições suspensivas de que, até 1 (um) mês antes da data prevista para a Abertura do Condo-Hotel ao público, (i) todos os apartamentos tenham sido entregues à Sociedade, devidamente mobiliados, equipados e em condições de serem operados para consecução do seu objeto social, conforme diretrizes presentes no presente instrumento e em seus anexos, (ii) tenha sido a Administradora formalmente contratada para administração do Condomínio; (iii) estejam as áreas comuns do Condomínio completamente montadas, equipadas e decoradas; (iv) tenham sido pagas todas as Verbas Pré-Operacionais Condominiais e do Pool, incluindo-se o valor do capital de giro inicial que são de responsabilidade da Incorporadora conforme Acordo Comercial celebrado entre ela e a Administradora; (v) tenham sido obtidas todas as licenças relativas ao Condo-Hotel, salvo Licença de Funcionamento e demais licenças relacionadas com a operação do Empreendimento, que são de responsabilidade da Administradora, desde que a Construtora e/ou Condomínio forneçam todo o embasamento documental para tal, e, (vi) a Administradora tenha recebido a posse dos apartamentos e das áreas comuns que serão exploradas para os fins de consecução do objeto desta Sociedade.”

CLÁUSULA SEXTA: No Contrato de SCP e também no seu anexo 1, a saber, Anexo 1 – Termo de Adesão e Contrato de Comodato de Apartamentos, constou que a Administradora Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., é a comodatária dos apartamentos e dita informação não é correta, já que a comodatária é a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP, denominada de Sociedade, torna-se necessário ajustar as redações do Considerando “vii” do Contrato de SCP, e das Declarações “c”, “g”, “h” e “i” do Anexo 1 – Termo de Adesão e Contrato de Comodato de Apartamentos do Contrato de SCP, para constar o que segue:

Contrato de SCP:

“(vii) A (administradora) Sociedade, por meio da Administradora como sócia ostensiva, explorará as unidades autônomas que integram o Condo-Hotel de forma homogênea e conjunta, constituindo assim, um único pool, visando a obtenção de resultados comuns;”

Anexo 1 – Termo de Adesão e Contrato de Comodato de Apartamentos do Anexo G – Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação:

“(c) a Comodatária é a Sociedade;”



"(g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de minha(s) parte(s) ideal(ais) de apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela Sociedade, em conjunto com as demais partes ideais, e dos outros apartamentos, nos termos nele previstos;"

"(h) autorizo que minha(s) parte(s) ideal (ais) do(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela Sociedade ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;"

"(i) que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha parte ideal de unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da Administradora."

CLÁUSULA SÉTIMA: Haja vista que no Anexo 1 – Termo de Adesão e Contrato de Comodato de Apartamentos constou de forma equivocada que a Comodatária é a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., ao invés da Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP, torna-se necessário ajustar os itens "i", "1.1", "3.1" do referido anexo, para constar o que segue:

Anexo 1 – Termo de Adesão e Contrato de Comodato de Apartamentos

"(i) Como Comodatária e assim doravante denominada a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada, pela Administradora, na qualidade de Sócia Ostensiva"

"1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de uso que o Comodante faz da(s) parte(s) ideal(ais) de seu(s) Apartamento(s) à Comodatária, o(s) qual(is) deve(m) estar montado(s), equipados(s) e decorado(s) de acordo com os padrões solicitados pela Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda."

"3.1. A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato por meio de uma filial com sede no endereço do Condo-Hotel."

Parágrafo Único: Ademais, torna-se necessário incluir a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP como parte firmatária do referido Anexo 1 – Termo de Adesão e Contrato de Comodato de Apartamentos, de forma que o referido anexo é substituído pelo que ora segue (Anexo I ao presente instrumento).



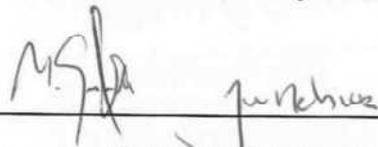
CLÁUSULA OITAVA: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

CLÁUSULA NONA: As demais cláusulas e condições do Contrato de SCP, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

CLÁUSULA DÉCIMA: As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim e para estas finalidades, celebram as Partes o presente Aditivo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

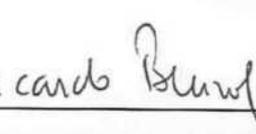
São Paulo, 22 de julho de 2019.



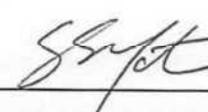
Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

Representado por sua Incorporadora

Ricardo Bluvoi
RG: 22.042.145-3 SSP/SP
CPF: 270.704.898-46



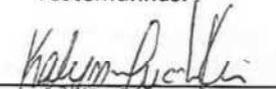
Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.042.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20



Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Administradora

Testemunhas:

1) 
Nome: Kelyne Ducati Klein
CPF: 009.570.290-39
RG: 1083377001

CPF:

2) 
Nome: João Paulo Maria
CPF: 1084285145
RG: 1084285145
CPF: 011.135.790-05





ANEXO I

Anexo 1 ao Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação - ADESÃO

TERMO DE ADESÃO E CONTRATO DE COMODATO DOS APARTAMENTOS

TERMO DE ADESÃO

Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Parte(s) Ideal(ais) de [=]% do(s) Apartamento(s):		

DECLARAÇÃO

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

- (a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (a "Sociedade") e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do Condo-Hotel;
- (b) a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a "Administradora");
- (c) a Comodatária é a Sociedade;
- (d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- (e) adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) adiro ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;
- (g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de minha(s) parte(s) ideal(ais) de apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela Sociedade, em conjunto com as demais partes ideais, e dos outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que minha(s) parte(s) ideal (ais) do(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela Sociedade ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não



SSM
r. v. r.

- se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;
- (i) Que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha parte ideal de unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da Administradora;
- (j) Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à Sociedade e o mencionado Contrato De Comodato.

Para fins de recebimento dos resultados da Sociedade, indico a conta bancária abaixo:

Titular:	
CPF	CNPJ
Banco:	Cidade:
Ag.	Conta corrente:

E, por estar assim justos e de acordo, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, de de 20.....

Nome completo do Proprietário
Sócio Participante

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora e Sócia Ostensiva

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP
Sociedade

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

2. _____

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:



Página 9 de 11

Handwritten initials and marks.

Contrato de Comodato da(s) Parte(s) Ideal(ais) de Apartamentos

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, a "Parte") que o firmam:

(i) Como Comodatária e assim doravante denominada a *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP*, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada, pela *Administradora*, na qualidade de Sócia Ostensiva e,

(ii) Como Comodante e assim doravante denominado o *Proprietário* abaixo assinado e qualificado no respectivo *Termo de Adesão (Anexo 1)*;

E, considerando ainda para fins do presente instrumento e do contrato ao qual o presente instrumento é anexo o **QUADRO RESUMO** abaixo:

I – DA(S) PARTE(S) IDEAL (AIS) de [=]% DO APARTAMENTO CEDIDO EM COMODATO: unidade

II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O COMODATO:

A – **Vigência do Contrato:** a mesma do contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual o presente instrumento é anexo;

Resolvem as partes o seguinte:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de uso que o Comodante faz da(s) parte(s) ideal(ais) de seu(s) Apartamento(s) à Comodatária, o(s) qual(is) deve(m) estar montado(s), equipado(s) e decorado(s) de acordo com os padrões solicitados pela *Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.*

1.2. A Comodatária recebe a(s) parte(s) ideal(ais) do(s) Apartamento(s) para fins de neles promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual este instrumento é anexo, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.



Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large '4' and several illegible signatures.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS-

3.1. A Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda. poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato por meio de uma filial com sede no endereço do Condo-Hotel.

3.2. As Partes elegem com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer questões decorrentes deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, celebram as Partes o presente instrumento, elaborado em 02 (duas) de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

São Paulo, de de

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Radisson Red Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP

Comodatária, por sua Sócia Ostensiva - Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Nome completo do Proprietário

Comodante

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

2. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:



Handwritten initials

Handwritten initials

SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.

As Partes,

de um lado, **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, neste ato devidamente representado por sua Incorporadora (a “**Incorporadora**”), empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, doravante denominado simplesmente “**Condomínio**”;

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Patauiri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Administradora**”;

- I. **CONSIDERANDO** que as partes firmaram, em 01 de julho de 2019, o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação (o “**Contrato de SCP**”), que fora aditado pela primeira vez em 22 de julho de 2019; e
- II. **CONSIDERANDO** que, no **Contrato de SCP**, constam alguns dados e informações que precisam ser ajustadas, principalmente no que diz respeito a alteração da Marca “*Radisson Red*” para a marca “*Park Plaza*”, do mesmo nível da anterior, a ser operada no Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento (o “**Empreendimento**”);

RESOLVEM as Partes celebrar o **SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**, conforme as seguintes cláusulas e condições:

1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes decidem modificar a marca sob a qual será operado o **Empreendimento**, passando da atual “*Radisson Red*” para “*Park Plaza*”. Conseqüentemente, por todo o **Contrato de SCP** e seus anexos, onde lê-se “*Radisson Red*”, passará a ler-se “*Park Plaza*”, incluindo, mas não se limitando os itens (a) “v” e “viii” do Quadro Resumo; e

(b) Cláusulas II.1., III.7.1. e V.3 do referido instrumento. Desta forma, referidos itens passam a vigor sob nova redação, respectivamente, a saber:

a) itens “v” e “viii” do Quadro Resumo:

<u>“QUADRO RESUMO</u>
(...)
“v) <u>MARCA A SER LICENCIADA</u> : Park Plaza
(...)
viii) <u>NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO</u> : Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento”

b) Cláusulas II.1., III.7.1. e V.3:

(...)

“II. DA IDENTIFICAÇÃO, SEDE, OBJETO E FUNDOS SOCIAIS DA SOCIEDADE

II.1. - Da Identificação: A **Sociedade** será identificada pelo nome “Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP”, ou qualquer outra indicada pela **Administradora** por escrito. Para maior clareza, em correspondências com o **Proprietário** e/ou em outros papéis relativos à **Sociedade**, a **Sociedade** poderá utilizar somente a denominação (nome do empreendimento) (assim entendida como “nome fantasia” do empreendimento), sem a necessidade da utilização do nome da **Administradora** e a expressão “- SCP”

(...)

“III. DA MARCA

(...)

III.7.1. - Não obstante o exposto no item III.7 acima, a **Administradora** concederá exclusividade da marca Park Plaza em um raio de 2 km (dois quilômetros) contados da entrada do **Condo-Hotel**, pelo prazo de vigência do presente instrumento.”

(...)

“V. DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO

(...)

V.3. - Em adição ao acima previsto, será ofertado ao Proprietário, para uso próprio e intrasferível, um desconto de 80% (oitenta por cento) nas diárias de apartamento do Condo-Hotel Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento, aplicado sobre a tarifa balcão e não incluindo café da manhã, salvo deliberação em contrário da assembleia do **Condomínio** ou dos sócios da **SCP**.

(...)"

2. Haja vista as alterações em voga, as Partes alteram também o Anexo 1 do **Contrato de SCP**, o Termo de Adesão, para constar tanto a alteração da marca "*Radisson Red*" para "*Park Plaza*", como para alterar a qualificação da Sócia Ostensiva, que passa a ser denominada "Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP". Desta forma, o "Termo de Adesão e Contrato de Comodato dos Apartamentos" será substituído em sua integralidade pelo constante no presente instrumento.

3. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

4. As demais cláusulas e condições do **Contrato de SCP** e seus anexos, que não tenham sido alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

5. As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas e de acordo com todas as cláusulas e condições deste instrumento, assinam as partes o presente documento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, digitalmente, **via DOCUSIGN**.

[segue página com assinaturas]

Barueri, 11 de junho de 2021.

Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

Representado por sua Incorporadora

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Administradora

Testemunhas:

1) _____

Nome: Lucas Wildner Martins

CPF: 031.024.060-33

RG: 8094051938/RS

2) _____

Nome: Sabrina Paiva Beltrame

CPF: 272.129.138-63

RG: 249862840/SP

ANEXO I

Anexo 1 ao Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação - ADESÃO

TERMO DE ADESÃO E CONTRATO DE COMODATO DOS APARTAMENTOS

TERMO DE ADESÃO

Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Parte(s) Ideal(ais) de [=]% do(s) Apartamento(s):		

DECLARAÇÃO

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

- (a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (a "**Sociedade**") e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condo-Hotel**;
- (b) a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a "**Administradora**");
- (c) a **Comodatária** é a **Sociedade**;
- (d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- (e) adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) adiro ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;
- (g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de minha(s) parte(s) ideal(ais) de apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Sociedade**, em conjunto com as demais partes ideais, e dos outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que minha(s) parte(s) ideal (ais) do(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **Sociedade** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende

à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;

- (i) Que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha parte ideal de unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;
- (j) Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) parte(s) ideal(ais) do(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado *Contrato De Comodato*.

Para fins de recebimento dos resultados da **Sociedade**, indico a conta bancária abaixo:

Titular:	
CPF	CNPJ
Banco:	Cidade:
Ag.	Conta corrente:

E, por estar assim justos e de acordo, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, de de 20.....

**Nome completo do Proprietário
Sócio Participante**

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora e Sócia Ostensiva**

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP
Sociedade**

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

2. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

Contrato de Comodato da(s) Parte(s) Ideal(ais) de Apartamentos

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato* (o “Contrato”), as Partes (ou, isoladamente, a “Parte”) que o firmam:

(i) Como **Comodatária** e assim doravante denominada a *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP*, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada, pela **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva e,

(ii) Como **Comodante** e assim doravante denominado o **Proprietário** abaixo assinado e qualificado no respectivo *Termo de Adesão (Anexo 1)*;

E, considerando ainda para fins do presente instrumento e do contrato ao qual o presente instrumento é anexo o **QUADRO RESUMO** abaixo:

I – DA(S) PARTE(S) IDEAL (AIS) de [=]% DO APARTAMENTO CEDIDO EM COMODATO: unidade
.....

II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O COMODATO:

A – Vigência do Contrato: a mesma do contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual o presente instrumento é anexo;

Resolvem as partes o seguinte:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de uso que o **Comodante** faz da(s) parte(s) ideal(ais) de seu(s) Apartamento(s) à **Comodatária**, o(s) qual(is) deve(m) estar montado(s), equipado(s) e decorado(s) de acordo com os padrões solicitados pela **Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.**

1.2. A **Comodatária** recebe a(s) parte(s) ideal(ais) do(s) Apartamento(s) para fins de neles promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual este instrumento é anexo, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS-

3.1. A **Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.** poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato por meio de uma filial com sede no endereço do **Condo-Hotel**.

3.2. As Partes elegem com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer questões decorrentes deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, celebram as Partes o presente instrumento, elaborado em 02 (duas) de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

São Paulo, de de

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento - SCP

Comodatária, por sua Sócia Ostensiva - Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Nome completo do Proprietário

Comodante

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

2. _____

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

RRED Porto Alegre 2º aditamento SCP Park Plaza 23 06 2021 - VF
pdf

Código do documento c83e310b-1c67-42af-a753-34760dd3846c



Assinaturas



Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Aprovou

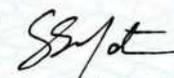


Ricardo Bluvol
rbluvol@ahi.com.br
Assinou

Ricardo Bluvol



Guilherme Sidnei Martini
gmartini@ahi.com.br
Assinou



Marcelo Guedes
marceloguedes@melnick.com.br
Assinou

Marcelo Guedes



João Rubem Piccoli Filho
rubempiccoli@melnick.com.br
Assinou



Lucas Wildner Martins
lucasmartins@melnick.com.br
Assinou como testemunha

Lucas Wildner Martins



Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Assinou como testemunha



elisa.ribeiro@elaadvogados.com.br
Acusar recebimento



victoria.chika@elaadvogados.com.br
Acusar recebimento



mcampbell@ahi.com.br
Acusar recebimento

Eventos do documento

23 Jun 2021, 14:23:12

Documento número c83e310b-1c67-42af-a753-34760dd3846c **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM:

2021-06-23T14:23:12-03:00

23 Jun 2021, 14:26:56

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b).
Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:26:56-03:00

23 Jun 2021, 14:31:47

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194
(194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 33798) - **Geolocalização: -23.6191744 -46.6681856** - Documento de
identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:31:47-03:00

23 Jun 2021, 14:55:31

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com
porta: 49394) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:55:31-03:00

23 Jun 2021, 15:07:12

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 40448) - **Geolocalização: -23.500464439505297 -46.84897702600488**
- Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE_ATOM: 2021-06-23T15:07:12-03:00

24 Jun 2021, 10:13:21

MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:
mariana.ribas@elaadvogados.com.br. **ALTEROU** o signatário **marceloguedes@melnickeven.com.br** para
marceloguedes@melnick.com.br - DATE_ATOM: 2021-06-24T10:13:21-03:00

24 Jun 2021, 13:46:25

MARCELO GUEDES **Assinou** - Email: marceloguedes@melnick.com.br - IP: 187.91.75.14
(ip-187-91-75-14.user.vivozap.com.br porta: 64078) - Documento de identificação informado: 972.079.180-20 -
DATE_ATOM: 2021-06-24T13:46:25-03:00

24 Jun 2021, 13:51:55

JOÃO RUBEM PICCOLI FILHO **Assinou** - Email: rubempiccoli@melnick.com.br - IP: 177.199.236.68
(177-199-236-68.user.vivozap.com.br porta: 12512) - **Geolocalização: -30.03133821811423 -51.19456660624325** -
Documento de identificação informado: 421.022.510-04 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:51:55-03:00

24 Jun 2021, 13:53:34

LUCAS WILDNER MARTINS **Assinou como testemunha** - Email: lucasmartins@melnick.com.br - IP: 191.245.73.69
(191-245-73-69.3g.claro.net.br porta: 3382) - **Geolocalização: -30.02642737267538 -51.1851525616389** -
Documento de identificação informado: 031.024.060-33 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:53:34-03:00

24 Jun 2021, 13:58:46

SABRINA PAIVA BELTRAME **Assinou como testemunha** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 1626) - **Geolocalização: -23.5007673 -46.8490861** - Documento de
identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:58:46-03:00

Hash do documento original



(SHA256):0b0eb535a7a7b350fe8782bff1d0e56e5f017f6a110f4281856228170751971e
(SHA512):8f97f00ed5023cc356775ac7632987eb9a78d7b5094ed0ead8bd6738ab81934d84a6a688a7ca10eaf22626108bc67c6c323b65810f7c7fd5f3a6101a14370a02

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CELEBRADO EM 01 DE JULHO DE 2019.

As Partes,

de um lado, **Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, neste ato devidamente representado por sua Incorporadora, a empresa Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda. (a “**Incorporadora**”), com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.179.785/0001-81, doravante denominado simplesmente “**Condomínio**”;

e, de outro, **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “**Administradora**”;

- I. **CONSIDERANDO** que as partes firmaram, em 01 de julho de 2019, o Contrato de Administração (o “**Contrato de Administração**”), o qual fora aditado pela primeira vez em 22 de julho de 2019; e
- II. **CONSIDERANDO** que, no **Contrato de Administração**, constam alguns dados e informações que precisam ser ajustadas e/ou completadas, principalmente no que diz respeito a mudança da marca “*Radisson Red*” para a marca “*Park Plaza*”;

RESOLVEM as Partes celebrar o **SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO**, conforme as seguintes cláusulas e condições:

1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes concordam em alterar todas as cláusulas do **Contrato de Administração** e seus anexos que mencionam a marca “*Radisson Red*” para o fim de fazer constar a marca “*Park Plaza*”, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** itens “v” e “viii” do Quadro Resumo; e **(b)** Cláusulas 3.3. e 3.7.1., do referido instrumento. Desta forma, referidos itens passam a vigor sob nova redação, respectivamente, a saber:

a) itens “v” e “viii” do Quadro Resumo:

“QUADRO RESUMO

(...)

“v) MARCA A SER LICENCIADA: Park Plaza

(...)

viii) NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO: Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento”

b) Cláusulas 3.3. e 3.7.1.:

“3. DA MARCA

(...)

3.3. - A **Administradora**, no âmbito do Condomínio e deste Contrato, usará a denominação fantasia “Park Plaza”, ou qualquer outra por ela proposta, sempre mantendo a Marca na denominação fantasia, com o objetivo de propiciar um melhor resultado às atividades nele desenvolvidas.

(...)

3.7.1. - Não obstante o disposto no item 3.7. acima, a Administradora concederá exclusividade da marca Park Plaza em um raio de 2 km (dois quilômetros) contados da entrada do Condo-Hotel, pelo prazo de vigência deste instrumento.”

2. Em vista das alterações acima, conseqüentemente, em todo o **Contrato de Administração** e seus anexos, onde lê-se “Radisson Red”, passará a ler-se “Park Plaza”.

3. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

4. As demais cláusulas e condições do **Contrato de Administração** e seus anexos, que não alteradas expressamente pelo presente aditivo, mantêm-se integralmente hígidas.

5. As Partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

[segue página com assinaturas]

E, por estarem assim justas e contratadas e de acordo com todas as cláusulas e condições deste instrumento, assinam as partes o presente documento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, digitalmente, **via DOCUSIGN**.

Barueri, 11 de junho de 2021.

Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

Representado por sua Incorporadora

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Administradora

Testemunhas:

1) _____

Nome: Lucas Wildner Martins

CPF: 031.024.060-33

RG: 8094051938/RS

2) _____

Nome: Sabrina Paiva Beltrame

CPF: 272.129.138-63

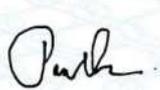
RG: 249862840/SP

RRED Porto Alegre 2º aditamento Contrato de Administração Park
Plaza 23 06 2021 - VF pdf

Código do documento 2b17a180-72f3-44d8-a071-74baa2131a61



Assinaturas

- | | | |
|---|---|---|
|  | Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Aprovou |  |
|  | Ricardo Bluvol
rbluvol@ahi.com.br
Assinou | Ricardo Bluvol |
|  | Guilherme Sidnei Martini
gmartini@ahi.com.br
Assinou |  |
|  | Marcelo Guedes
marceloguedes@melnick.com.br
Assinou | Marcelo Guedes |
|  | João Rubem Piccoli Filho
rubempiccoli@melnick.com.br
Assinou |  |
|  | Lucas Wildner Martins
lucasmartins@melnick.com.br
Assinou como testemunha | Lucas Wildner Martins |
|  | Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Assinou como testemunha |  |
|  | elisa.ribeiro@elaadvogados.com.br
Acusar recebimento | |
|  | victoria.chika@elaadvogados.com.br
Acusar recebimento | |
|  | mcampbell@ahi.com.br
Acusar recebimento | |

Eventos do documento

23 Jun 2021, 14:17:25

Documento número 2b17a180-72f3-44d8-a071-74baa2131a61 **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM:

2021-06-23T14:17:25-03:00

23 Jun 2021, 14:22:13

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b).
Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:22:13-03:00

23 Jun 2021, 14:25:25

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194
(194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 21186) - **Geolocalização: -23.6191744 -46.6681856** - Documento de
identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:25:25-03:00

23 Jun 2021, 14:55:00

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com
porta: 39572) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:55:00-03:00

23 Jun 2021, 15:06:34

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 40520) - **Geolocalização: -23.50036655768752 -46.84892338158526** -
Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE_ATOM: 2021-06-23T15:06:34-03:00

24 Jun 2021, 10:14:39

MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:
mariana.ribas@elaadvogados.com.br. **ALTEROU** o signatário **marceloguedes@melnickeven.com.br** para
marceloguedes@melnick.com.br - DATE_ATOM: 2021-06-24T10:14:39-03:00

24 Jun 2021, 13:47:26

MARCELO GUEDES **Assinou** - Email: marceloguedes@melnick.com.br - IP: 187.91.75.14
(ip-187-91-75-14.user.vivozap.com.br porta: 60862) - Documento de identificação informado: 972.079.180-20 -
DATE_ATOM: 2021-06-24T13:47:26-03:00

24 Jun 2021, 13:54:01

JOÃO RUBEM PICCOLI FILHO **Assinou** (Conta 3ad9b42d-f4f8-4ea7-be1c-52ba5e8f6ef2) - Email:
rubempiccoli@melnick.com.br - IP: 177.199.236.68 (177-199-236-68.user.vivozap.com.br porta: 31562) -
Geolocalização: -30.03133821811423 -51.19456660624325 - Documento de identificação informado:
421.022.510-04 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:54:01-03:00

24 Jun 2021, 13:54:48

LUCAS WILDNER MARTINS **Assinou como testemunha** - Email: lucasmartins@melnick.com.br - IP: 191.245.73.69
(191-245-73-69.3g.claro.net.br porta: 63810) - **Geolocalização: -30.026413104731557 -51.18515092408147** -
Documento de identificação informado: 031.024.060-33 - DATE_ATOM: 2021-06-24T13:54:48-03:00

24 Jun 2021, 14:00:03

SABRINA PAIVA BELTRAME **Assinou como testemunha** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195
(mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 1958) - **Geolocalização: -23.4998629 -46.8543619** - Documento de
identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-24T14:00:03-03:00



Hash do documento original

(SHA256):1e052761fced353ad41de6b131668aac00dc8735d13fd4361c3ec14dace267c

(SHA512):de08073c4cf68a15ee7dca741bfe008cc59c2096bbd2db76acf1fd7350f8dee1a88758cf1d7f13d2db2325f19e0013beaba1552ea6776ee183eff73337f6903

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

**ANEXO II – MATRÍCULA DO IMÓVEL, COM
A INCORPORAÇÃO REGISTRADA , E ESCRITURAS FIRMADAS ENTRE A INCORPORADORA E AS PERMUTANTES
TERRENEIRAS**



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:

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		1	206.523
Porto Alegre, 27 ^{de} maio		de 2019			

IMÓVEL - PRÉDIO com suas dependências, benfeitorias, instalações sob o número quinhentos e noventa e um (591) e o **PRÉDIO DE ALVENARIA**, com suas dependências, benfeitorias, instalações sob os números quinhentos e setenta e sete (577) e quinhentos e setenta e nove (579), ambos pela Rua Doutor Timóteo, edificados sobre o **TERRENO URBANO**, localizado na Rua Doutor Timóteo, no **Bairro Moinhos de Vento**, nesta Capital, com a área superficial de hum mil e oitenta e nove metros quadrados (1.089,00m²), com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,00m), com o prédio nº 571 da Rua Doutor Timóteo (M-65.203); **AO SUL**, na mesma extensão, confrontando com a casa nº 597 da Rua Doutor Timóteo (M-151.440); **AO LESTE**, na extensão de dezenove metros e oitenta centímetros (19,80m), confrontando com o alinhamento ímpar da Rua Doutor Timóteo, para onde faz frente; **AO OESTE**, na mesma extensão, confrontando com o Edifício Guarita número 351 da Rua Marquês do Pombal (3-CO fls. 298 Av.215).-
QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Félix da Cunha e Marquês do Pombal.-
PROPRIETÁRIAS E SUAS RESPECTIVAS PARTES IDEAIS - URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede na Rua Professor Fitzgerald nº 71, Bairro Petrópolis, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 09.475.838/0001-06, proprietária da parte ideal de **0,156737381**; **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Rua Berto Cirio nº 1600, sala C, Bairro São Luiz, na cidade de Canoas-RS, com CNPJ/MF sob número 07.003.644/0001-82, proprietária da parte ideal de **0,122848619**; e **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Rua Carlos Trein Filho nº 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 21.179.785/0001-81, proprietária da parte ideal de **0,720414**.-
TÍTULO AQUISITIVO - M-72.702, de 8 de maio de 1986, objeto do **R-12/72.702**, de 7 de novembro de 2014; **R-13/72.702** e **R-14/72.702**, ambos de 27 de maio de 2019; **M-100.242**, de 28 de maio de 1991, objeto do **R-22/100.242**, de 5 de outubro de 2015; **R-24/100.242**, de 22 de outubro de 2015; **R-26/100.242** e **R-27/100.242**, ambos 27 de maio de 2019, do Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.- (**FUSÃO**).-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **902.086**, em 15/5/2019, reapresentado em 27/5/2019, conforme escritura pública lavrada em 19 de março de 2019 e escritura pública de rerratificação lavrada em 18 de abril de 2019, ambas no 5º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivadas digitalmente neste Ofício, arquivado neste Ofício.-
 Porto Alegre, 30 de maio de 2019.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):
EMOLUMENTOS - R\$20,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.59557 - efp
AV-1/206.523(AV-um/duzentos e seis mil e quinhentos e vinte e três), em 27/5/2019.-
TRANSPOSIÇÃO DE RESERVA DE FRAÇÃO COM PAGAMENTO EM ÁREA

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -----

FICHA	MATRÍCULA
1	206.523
VERSO	

CONSTRUÍDA NO LOCAL - Procede-se a esta averbação, conforme se verifica da **AV-15** da **M-72.702** e da **AV-28** da **M-100.242**, para ficar constando que, conforme escritura pública lavrada em 19 de março de 2019 e escritura pública de rerratificação lavrada em 18 de abril de 2019, ambas no 5º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivadas digitalmente neste Ofício, a transmitente no **R-13** da **M-72.702** e **R-25** da **M-100.242**, **Urbana Participações Imobiliárias Ltda**, já qualificada, quando vendeu a fração ideal de 0,343262619 para Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, se reservou a fração ideal de **0,1567373781**, que corresponderá as seguintes unidades autônomas: **1)** a fração ideal de 0,003336381, que corresponderá a 26,85% da unidade 501; **2)** a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 502; **3)** a fração ideal de 0,0124260, que corresponderá à unidade 601; **4)** a fração ideal de 0,0069370, que corresponderá à unidade 417; **5)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 403; **6)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 411; **7)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 315; **8)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 305; **9)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 309; **10)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 214; **11)** a fração ideal de 0,0074450, que corresponderá à unidade 207; **12)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 718; **13)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 703; **14)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 712; **15)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 805; **16)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 809; **17)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 815; **18)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 907; **19)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 913; **20)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 915; **21)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 218; **22)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 312; **23)** a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 802; a transmitente no **R-14** da **M-72.702** e **R-27** da **M-100.242**, **Presete Participações Ltda**, já qualificada, quando vendeu a fração ideal de 0,377151381 para Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, se reservou a fração ideal de **0,122848619**, que corresponderá as seguintes unidades autônomas: **1)** a fração ideal de 0,009089619, que corresponderá a 73,15% da unidade 501; **2)** a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 602; **3)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 418; **4)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 404; **5)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 412; **6)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 316; **7)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 306; **8)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 310; **9)** a fração ideal de 0,0088700, que corresponderá à unidade 213; **10)** a fração ideal de 0,0074800, que corresponderá à unidade 208; **11)** a fração ideal de 0,0069370, que corresponderá à unidade 717; **12)** a fração ideal de

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior - - - - -

206.523

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA

MATRÍCULA

2

206.523

0,0062120, que corresponderá à unidade 704; **13)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 711; **14)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 806; **15)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 810; **16)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 816; **17)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 908; **18)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 914, e que receberão como pagamento em área construída no local.-

PROTOKOLO - Título apontado sob o número **902.086**, em 15/5/2019, reapresentado em 27/5/2019.-

Porto Alegre, 30 de maio de 2019.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$36,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.59558 - efp

R-2/206.523(R-dois/duzentos e seis mil e quinhentos e vinte e três), em 27/5/2019.-

TÍTULO - Incorporação imobiliária -

COPROPRIETÁRIA/INCORPORADORA - MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na Rua Carlos Trein Filho nº 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 21.179.785/0001-81.-

FORMA DO TÍTULO - Requerimento de 15 de março de 2019 instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.-

OBJETO DA INCORPORAÇÃO - Sobre o imóvel objeto desta matrícula, a incorporadora e coproprietária pretende promover a construção de um empreendimento imobiliário de natureza "hoteleira", a ser denominado "**CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**", previsto nos artigos 28 e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme indicado na NBR 12.721, elaborada por Sílvia Aline Rodrigues de Rodrigues Roza, inscrita no CAU/RS sob número A24837-1 e de acordo com as plantas aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal desta Capital, em 6/9/2018, conforme Expediente Único número 366802.5. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** - O empreendimento denominado "**Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento**", será composto de cento e quarenta e quatro (**144**) apartamentos/suítes, com as seguintes descrições: **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E UM (201)** - localizado no segundo pavimento, sendo o único à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de trinta e nove metros e sessenta decímetros quadrados (**39,60m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de trinta e dois metros e noventa e dois decímetros quadrados (**32,92m²**), e área real total de setenta e dois metros e cinquenta e dois decímetros quadrados (**72,52m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,012426** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E UM (301)** -

localizado no terceiro pavimento, sendo o único à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de trinta e nove metros e sessenta decímetros quadrados (**39,60m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de trinta e dois metros e noventa e dois decímetros quadrados (**32,92m²**), e área real total de setenta e dois metros e cinquenta e dois decímetros quadrados (**72,52m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,012426** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E UM (301)** - localizado no terceiro pavimento, sendo o único à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de trinta e nove metros e sessenta decímetros quadrados (**39,60m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de trinta e dois metros e noventa e dois decímetros quadrados (**32,92m²**), e área real total de setenta e dois metros e cinquenta e dois decímetros quadrados (**72,52m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,012426** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

206.523

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA	MATRÍCULA
3	206.523

decímetros quadrados (**72,52m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,012426** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E UM (901)** – localizado no nono pavimento, sendo o único à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de trinta e nove metros e sessenta decímetros quadrados (**39,60m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de trinta e dois metros e noventa e dois decímetros quadrados (**32,92m²**), e área real total de setenta e dois metros e cinquenta e dois decímetros quadrados (**72,52m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,012426** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E DOIS (202)** – localizado no segundo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E DOIS (302)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E DOIS (402)** – localizado no quarto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E DOIS (502)** – localizado no quinto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E DOIS (602)** – localizado no sexto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

FICHA	MATRÍCULA
3 VERSO	206.523

real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E DOIS (702)** – localizado no sétimo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E DOIS (802)** – localizado no oitavo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E DOIS (902)** – localizado no nono pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de vinte e seis metros quadrados (**26,00m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**21,62m²**), e área real total de quarenta e sete metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**47,62m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008159** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E TRÊS (203) COM ESPAÇO GARDEN** – localizado no segundo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita. É parte integrante desta unidade um espaço *garden*, com área de treze metros e quarenta e três decímetros quadrados (**13,43m²**), cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo, com área real privativa de trinta e três metros e vinte e três decímetros quadrados (**33,23m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezenove metros e oitenta e um decímetros quadrados (**19,81m²**), e área real total de cinquenta e três metros e quatro decímetros quadrados (**53,04m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007477** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E TRÊS (303)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão

CONTINUA NA FICHA Nº

4

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

206.523



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE - LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA	MATRÍCULA
4	206.523

proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E TRÊS (403) – localizado no quarto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E TRÊS (503) – localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E TRÊS (603) – localizado no sexto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E TRÊS (703) – localizado no sétimo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E TRÊS (803) – localizado no oitavo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à direita, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior - - - - -

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
	Porto Alegre,	30 de	maio	de	2019
				5	206.523

fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E QUATRO (604)** - localizado no sexto pavimento, em frente aos elevadores, sendo o segundo contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E QUATRO (704)** - localizado no sétimo pavimento, em frente aos elevadores, sendo o segundo contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E QUATRO (804)** - localizado no oitavo pavimento, em frente aos elevadores, sendo o segundo contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E QUATRO (904)** - localizado no nono pavimento, em frente aos elevadores, sendo o segundo contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E CINCO (205) COM ESPAÇO GARDEN** - localizado no segundo pavimento, em frente aos elevadores, sendo o primeiro contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador. É parte integrante desta unidade um espaço *garden*, com área de treze metros e dez décímetros quadrados (**13,10m²**), cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo, com área real privativa de trinta e dois metros e noventa décímetros quadrados (**32,90m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezenove metros e setenta e quatro décímetros quadrados (**19,74m²**), e área real total de cinquenta e dois metros e sessenta e quatro décímetros quadrados (**52,64m²**), cabendo-lhe como fração ideal no

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

206.523

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA	MATRÍCULA
6	206.523

o primeiro contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E CINCO (905)** – localizado no nono pavimento, em frente aos elevadores, sendo o primeiro contando da esquerda para à direita de quem sai do dito elevador, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E SEIS (206) COM ESPAÇO GARDEN** – localizado no segundo pavimento, sendo o primeiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda. É parte integrante desta unidade um espaço *garden*, com área de treze metros e dez decímetros quadrados (**13,10m²**), cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo, com área real privativa de trinta e dois metros e noventa decímetros quadrados (**32,90m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezenove metros e setenta e quatro decímetros quadrados (**19,74m²**), e área real total de cinquenta e dois metros e sessenta e quatro decímetros quadrados (**52,64m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007445** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E SEIS (306)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o primeiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E SEIS (406)** – localizado no quarto pavimento, sendo o primeiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E SEIS (506)** – localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro à direita de quem chega pelos elevadores e

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior - - - - -

206.523



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA	MATRÍCULA
7	206.523

privativa de trinta e dois metros e noventa decímetros quadrados (**32,90m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezenove metros e setenta e quatro decímetros quadrados (**19,74m²**), e área real total de cinquenta e dois metros e sessenta e quatro decímetros quadrados (**52,64m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007445** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E SETE (307)** - localizado no terceiro pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E SETE (407)** - localizado no quarto pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E SETE (507)** - localizado no quinto pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E SETE (607)** - localizado no sexto pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E SETE (707)** - localizado no sétimo pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

FICHA	MATRÍCULA
7	206.523
VERSO	

quadrados **(36,25m²)**, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E SETE (807)** – localizado no oitavo pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados **(19,80m²)**, área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados **(16,45m²)**, e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados **(36,25m²)**, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E SETE (907)** – localizado no nono pavimento, sendo o segundo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados **(19,80m²)**, área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados **(16,45m²)**, e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados **(36,25m²)**, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E OITO (208) COM ESPAÇO GARDEN** – localizado no segundo pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda. É parte integrante desta unidade um espaço *garden*, com área de treze metros e quarenta e oito decímetros quadrados **(13,48m²)**, cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo, com área real privativa de trinta e três metros e vinte e oito decímetros quadrados **(33,28m²)**, área real de uso comum de divisão proporcional de dezenove metros e oitenta e dois decímetros quadrados **(19,82m²)**, e área real total de cinquenta e três metros e dez decímetros quadrados **(53,10m²)**, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007480** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E OITO (308)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados **(19,80m²)**, área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados **(16,45m²)**, e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados **(36,25m²)**, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E OITO (408)** – localizado no quarto pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados **(19,80m²)**, área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados **(16,45m²)**, e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados **(36,25m²)**, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de

CONTINUA NA FICHA Nº 8

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior

206.523


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA MATRÍCULA

8

206.523

0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E OITO (508) – localizado no quinto pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E OITO (608) – localizado no sexto pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E OITO (708) – localizado no sétimo pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E OITO (808) – localizado no oitavo pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E OITO (908) – localizado no nono pavimento, sendo o terceiro à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E NOVE (209) – localizado no segundo pavimento, sendo o quarto à direita de quem chega pelos elevadores e

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
	Porto Alegre,	30 de	maio	de	2019
				9	206.523

(16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E NOVE (809) – localizado no oitavo pavimento, sendo o quarto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E NOVE (909) – localizado no nono pavimento, sendo o quarto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E DEZ (210) – localizado no segundo pavimento, sendo o quinto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E DEZ (310) – localizado no terceiro pavimento, sendo o quinto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E DEZ (410) – localizado no quarto pavimento, sendo o quinto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

206.523

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA	MATRÍCULA
10	206.523

proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E ONZE (311) – localizado no terceiro pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E ONZE (411) – localizado no quarto pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E ONZE (511) – localizado no quinto pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E ONZE (611) – localizado no sexto pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E ONZE (711) – localizado no sétimo pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

FICHA	MATRÍCULA
10 VERSO	206.523

0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E ONZE (811)** – localizado no oitavo pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E ONZE (911)** – localizado no nono pavimento, sendo o sexto à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E DOZE (212) COM ESPAÇO GARDEN** – localizado no segundo pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda. É parte integrante desta unidade um espaço *garden*, com área de nove metros e sessenta e dois decímetros quadrados (**9,62m²**), cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo.com área real privativa de trinta e quatro metros e trinta e oito decímetros quadrados (**34,38m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e dois metros e noventa e nove decímetros quadrados (**22,99m²**), e área real total de cinquenta e sete metros e trinta e sete decímetros quadrados (**57,37m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008675** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E DOZE (312)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E DOZE (412)** – localizado no quarto pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de

CONTINUA NA FICHA Nº

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE			
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
	Porto Alegre,	30 de	maio	de	2019
					11
					206.523

uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E DOZE (512)** – localizado no quinto pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E DOZE (612)** – localizado no sexto pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E DOZE (712)** – localizado no sétimo pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E DOZE (812)** – localizado no oitavo pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E DOZE (912)** – localizado no nono pavimento, sendo o sétimo à direita de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E TREZE (213)** – localizado no segundo pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda. É parte integrante desta unidade um

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

FICHA	MATRÍCULA
11	206.523
VERSO	

espaço *garden*, com área de onze metros e setenta e um decímetros quadrados (**11,71m²**), cujas áreas e fração ideal estão somadas as do mesmo, com área real privativa de trinta e seis metros e quarenta e sete decímetros quadrados (**36,47m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte e três metros e cinquenta decímetros quadrados (**23,50m²**), e área real total de cinquenta e nove metros e noventa e sete decímetros quadrados (**59,97m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,008870** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E TREZE (313)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E TREZE (413)** – localizado no quarto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E TREZE (513)** – localizado no quinto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E TREZE (613)** – localizado no sexto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E TREZE (713)** – localizado no sétimo pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e

CONTINUA NA FICHA Nº 12

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
	Porto Alegre,	30 de	maio	de	2019
					12
					206.523

setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E TREZE (813)** – localizado no oitavo pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E TREZE (913)** – localizado no nono pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e quatro metros e setenta e seis decímetros quadrados (**24,76m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de vinte metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (**20,58m²**), e área real total de quarenta e cinco metros e trinta e quatro decímetros quadrados (**45,34m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,007769** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO 214** – localizado no segundo pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E QUATORZE (314)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E QUATORZE (414)** – localizado no quarto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**),

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

FICHA	MATHÍCULA
12	206.523
VERSO	

cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QINHENTOS E QUATORZE (514)** – localizado no quinto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E QUATORZE (614)** – localizado no sexto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E QUATORZE (714)** – localizado no sétimo pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E QUATORZE (814)** – localizado no oitavo pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E QUATORZE (914)** – localizado no nono pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E QUINZE (215)** – localizado no segundo pavimento, sendo o quarto

CONTINUA NA FICHA Nº 13

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior

206.523 MTRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MTRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
	Porto Alegre,	30 de	maio	de	2019
				13	206.523

à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décimetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décimetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E QUINZE (315)** – localizado no terceiro pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décimetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décimetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E QUINZE (415)** – localizado no quarto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décimetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décimetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E QUINZE (515)** – localizado no quinto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décimetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décimetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E QUINZE (615)** – localizado no sexto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décimetros quadrados (**16,45m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco décimetros quadrados (**36,25m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio; **APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E QUINZE (715)** – localizado no sétimo pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco décimetros quadrados

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

FICHA	MATRÍCULA
13 VERSO	206.523

(16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E QUINZE (815) – localizado no oitavo pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E QUINZE (915) – localizado no nono pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E DEZESSEIS (216) – localizado no segundo pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E DEZESSEIS (316) – localizado no terceiro pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E DEZESSEIS (416) – localizado no quarto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

CONTINUA NA FICHA Nº 14

Continua na próxima página -----

Continuação da página anterior

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
		Porto Alegre, 30 de maio	de 2019	FICHA 14	MATRÍCULA 206.523

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E DEZESSEIS (516) – localizado no quinto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E DEZESSEIS (616) – localizado no sexto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E DEZESSEIS (716) – localizado no sétimo pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E DEZESSEIS (816) – localizado no oitavo pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E DEZESSEIS (916) – localizado no nono pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (19,80m²), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e cinco decímetros quadrados (16,45m²), e área real total de trinta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (36,25m²), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,006212 e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E DEZESSETE (217) – localizado no segundo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

FICHA	MATRÍCULA
14	206.523
VERSO	

metros e onze decímetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove decímetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta decímetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E DEZESSETE (317) – localizado no terceiro pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze decímetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove decímetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta decímetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E DEZESSETE (417) – localizado no quarto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze decímetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove decímetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta decímetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E DEZESSETE (517) – localizado no quinto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze decímetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove decímetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta decímetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E DEZESSETE (617) – localizado no sexto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze decímetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove decímetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta decímetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E DEZESSETE (717) – localizado no sétimo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze decímetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove decímetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta decímetros

CONTINUA NA FICHA Nº 15

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior

206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
	Porto Alegre,	30 de	maio	08 2019	15 206.523

quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E DEZESSETE (817) – localizado no oitavo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze décimetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove décimetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta décimetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E DEZESSETE (917) – localizado no nono pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de vinte e dois metros e onze décimetros quadrados (**22,11m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezoito metros e trinta e nove décimetros quadrados (**18,39m²**), e área real total de quarenta metros e cinquenta décimetros quadrados (**40,50m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006937** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO DUZENTOS E DEZOITO (218) – localizado no segundo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis décimetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis décimetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO TREZENTOS E DEZOITO (318) – localizado no terceiro pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis décimetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis décimetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUATROCENTOS E DEZOITO (418) – localizado no quarto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta décimetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis décimetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis décimetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;
APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO QUINHENTOS E DEZOITO (518) –

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior - - - - -

FICHA	MATRÍCULA
15	206.523
VERSO	

localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis decímetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis decímetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SEISCENTOS E DEZOITO (618) – localizado no sexto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis decímetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis decímetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO SETECENTOS E DEZOITO (718) – localizado no sétimo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis decímetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis decímetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO OITOCENTOS E DEZOITO (818) – localizado no oitavo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis decímetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis decímetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio;

APARTAMENTO/SUÍTE NÚMERO NOVECENTOS E DEZOITO (918) – localizado no nono pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem chega pelos elevadores e segue no corredor à esquerda, com área real privativa de dezenove metros e oitenta decímetros quadrados (**19,80m²**), área real de uso comum de divisão proporcional de dezesseis metros e quarenta e seis decímetros quadrados (**16,46m²**), e área real total de trinta e seis metros e vinte e seis decímetros quadrados (**36,26m²**), cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de **0,006212** e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

DEPENDÊNCIAS E COISAS DE USO COMUM E FIM PROVEITOSO DO EDIFÍCIO - Além do terreno onde se assenta a construção do Empreendimento, constitui parte de uso comum - áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional - de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, como acessório

CONTINUA NA FICHA Nº

16

Continua na próxima página - - - - -

Continuação da página anterior

206.523

MATRÍCULA


**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE -
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 30 de maio

de 2019

FICHA

MATRÍCULA

16

206.523

indissolúvelmente ligada à todas as unidades autônomas do empreendimento, tais como copa funcionários, vestiários masculino e feminino, câmaras frias, cozinha, academia, restaurante, back office, apoio recepção, lobby, sanitários do pavimento térreo, circulação de serviço/apoio, controle e revista, almoxarifado, a sala de governança, eng. e manutenção, rack, salas de T.I., R.H., administração e gerência, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do condomínio, indistintamente, embora omitidas no presente, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter essa qualidade. **DO REGIME DA INCORPORAÇÃO** - A Incorporadora promoverá a alienação, em frações ideais, do terreno incorporado e, sobre ele, construirá pelo regime dos artigos 41 e 43 da Lei 4.591/1964, ou seja, entrega futura de coisa certa, a preço reajustável. **PRAZO DE CARÊNCIA** - A Incorporadora se reserva o prazo de carência, de que trata o artigo 34 da Lei nº 4.591/1964, pelo que poderá desistir do empreendimento, caso não comercialize dentro do prazo de validade da presente incorporação, ou seja, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do seu registro, ou de sua revalidação, se for o caso, no mínimo 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas que comporão o empreendimento. **PREÇO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO** - R\$13.410.844,11. **CUSTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** - Apartamentos números 201 a 901 - R\$166.619,99 cada um; 202 a 902 - R\$109.401,03 cada um; 203 - R\$100.284,28; 204 a 207 - R\$99.881,33 cada um; 208 - R\$100.284,28; 212 - R\$116.351,93; 213 - R\$118.971,11; 303 a 903, 304 a 904, 305 a 905, 306 a 906, 307 a 907, 308 a 908, 209 a 909, 210 a 910, 211 a 911, 214 a 914, 215 a 915, 216 a 916 - R\$83.310,00 cada um; 312 a 912, 313 a 913 - R\$104.187,86 cada um; 217 a 917 - R\$93.005,99 cada um; 218 a 918 - R\$83.335,18 cada um. **CUSTO GLOBAL DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** - R\$10.191.107,84. **CUSTO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** - Apartamentos números 201 a 901 - R\$126.634,71 cada uma; 202 a 902 - R\$83.149,25 cada uma; 203 - R\$76.198,91; 204, 205, 206 e 207 - R\$75.872,80 cada uma.; 208 - R\$76.229,49; 212 - R\$88.407,86; 213 - R\$90.395,13; 303 a 903, 304 a 904, 305 a 905, 306 a 906, 307 a 907, 308 a 908, 209 a 909, 210 a 910, 211 a 911 - R\$63.307,16 cada uma; 312 a 912, 313 a 913 - R\$79.174,72 cada uma; 214 a 914, 215 a 915, 216 a 916 - R\$63.307,16 cada uma; 217 a 917 - R\$70.695,72; 218 a 918 - R\$63.307,16. **ÁREA SUBROGADA** - No pagamento em área construída no local, correspondente aos apartamentos/suítes números 501, 502, 601, 417, 403, 411, 315, 305, 309, 214, 207, 718, 703, 712, 805, 809, 815, 907, 913, 915, 218, 312, 802, 602, 418, 404, 412, 316, 306, 310, 213, 208, 717, 704, 711, 806, 810, 816, 908 e 914, caberá a cada unidade as seguintes metragens: Apartamentos números 201 a 401 e 701 a 901 - a quota parte de 18,78m² cada um; 202 a 402 e 702 e 902 - a quota parte de 12,33m²; 203 - a quota parte de 11,30m²; 204, 205 e 206 - a quota parte de 11,25m² cada um; 212 - a quota parte de 13,11m²; 303, 503, 603, 803, 903, 304, 504, 604, 804, 904, 305, 505, 605, 805, 905, 306, 506, 606, 806, 906, 307 a 807, 308 a 808, 209, 409 a 709, 909, 210, 410 a 710, 910, 211, 311, 611 a 911, 314 a 814, 215, 415 a 715, 216,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-:-

FICHA	MATRÍCULA
16	206.523
VERSO	

416 a 716, 916, 318, 518, 618, 818 e 918 - a quota parte de 9,39m² cada um; 512, 612, 812, 912, 313 a 813 - a quota parte de 11,74m² cada um; 217, 317, 517, 617, 817 e 917 - a quota parte de 10,48m². **DOCUMENTOS**

APRESENTADOS - As proprietárias e incorporadora exibiram para arquivamento neste Ofício juntamente com o memorial de incorporação, os documentos exigidos pelo artigo 32, alínea "a" usque "p", da Lei nº 4.591/64 artigos 1.331 a 1.358, da Lei número 10.406/2002 (Código Civil), Artigo 537, da Consolidação Normativa Notarial e Registral, Provimento 32/2006-CGJ, e demais disposições legais aplicáveis à espécie.-

CONDICÕES - Constam no processo as seguintes certidões positivas em nome de Urbana Participações Imobiliárias Ltda: 1) processo nº 001/1.05.00350032-2 (CNJ:.0350321-31.2005.8.21.0001) da Vara dos Registros Públicos desta Capital, tendo como autor Espólio de Inácio dos Santos Rangel, Zulmira Meira Sagaz; 2) processo nº 001/1.14.0325840-7 (CNJ:.0415781-47.2014.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 3) processo nº 001/1.15.0056295-6 (CNJ:.0076289-87.2015.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 4) processo nº 001/1.15.0181685-4 (CNJ:.00262787-97.2015.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 5) processo nº 001/1.15.0181.405-3 (CNJ:.0262363-55.2015.8.21.0001) da 12ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, tendo como autor Marcia Hessel Machado; 6) processo nº 001/1.15.0187986-4 (CNJ:. 0272466-24.2015.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 7) processo nº 001/1.16.0075675-2 (CNJ:.0117060-73.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 8) processo nº 001/1.16.0117645-8 (CNJ:.0178824-60.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 9) processo nº 001/1.16.0130244-5 (CNJ:.0197398-34.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 10) processo nº 001/1.16.0135078-4 (CNJ:.0205120-22.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 11) processo nº 001/1.16.0135188-8 (CNJ:.0205202-53.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 12) processo nº 001/1.16.0135183-7 (CNJ:.0205196-46.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 13) processo nº 001/1.16.0135187-0 (CNJ:.0205199-98.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 14) processo nº 001/1.18.0041616-5 (CNJ:.0065330-52.2018.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 15) processo nº 001/1.18.0041794-3 (CNJ:.0065598-09.2018.8.21.0001), da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Departamento Municipal de Limpeza Urbana; Balancete Consolidado de Débitos emitido em 27/2/2019 pela Secretaria Municipal da Fazenda desta Capital; Certidão Positiva emitida em

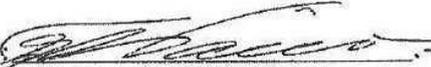
CONTINUA NA FICHA Nº 17

Continua na próxima página -:-:-:-:-

Continuação da página anterior - - - - -

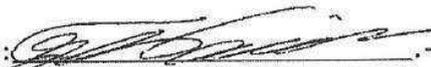
206.523 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE		FICHA	MATRÍCULA		
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL					
	Porto Alegre,	30 de	maio	de	2019	17	206.523

20/3/2019 pelo 2º Tabelionato de Protestos desta Capital; positivas em nome de Presete Participações Ltda: 1) processo nº 001/1.13.0165898-8 (CNJ:.0192875-81.2013.8.21.0001) da 18ª Vara Cível desta Capital, tendo como autores Marcus Paulo Pozzobon, Marcelo Eduardo Pozzobon; 2) processo nº 001/1.15.0181405-3 (CNJ:.0262363-55.2015.8.21.0001) da 12ª Vara Cível desta Capital, tendo como autor Marcia Hessel Machado; 3) processo nº 001/1.17.0135078-6 (CNJ:.0206526-44.2017.8.21.0001) da 5ª Vara Cível desta Capital, tendo como autores Abelmain Alessandro da Silva e Rubia Karine Paloschi; 4) processo nº 001/1.18.0094186-3 (CNJ:.0145745-22.2018.8.21.0001) da 16ª Vara Cível desta Capital, tendo como autor Assunta Cima; Certidão geral positiva de débitos de tributos municipais emitida em 27/2/2019 pela Secretaria Municipal da Fazenda desta Capital.-

PROTOCOLADO - Título apontado sob o número **902.087**, em 15/5/2019, reapresentado em 27/5/2019.-
Porto Alegre, 30 de maio de 2019.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 

EMOLUMENTOS - R\$3.595,30. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.59559 - efp **AV-3/206.523**(AV-três/duzentos e seis mil e quinhentos e vinte e três), em 27/5/2019.-

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 15 de março de 2019, firmado pela proprietária e incorporadora, fica constando que o empreendimento objeto da incorporação registrada sob **R-2**, desta matrícula, **foi submetido ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, irretroatável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações da incorporadora junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação**, nos termos do artigo 1º da Lei 10.931/2004, **constituindo-se dito empreendimento como patrimônio de afetação**, conforme artigo 31-A e seus parágrafos da Lei 4.591/64.-

PROTOCOLADO - Título apontado sob o número **902.087**, em 15/5/2019, reapresentado em 27/5/2019.-
Porto Alegre, 30 de maio de 2019.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): 

EMOLUMENTOS - R\$36,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1900001.59560 - efp



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
R. JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
REGISTRADOR
PORTO ALEGRE - RS

CONTINUA NO VERSO

- ÚLTIMO ATO Av-3 -

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

Porto Alegre, 10 de julho de 2019, às 15:11:25.

EMOLUMENTOS: R\$172,00 - 1af

Certidão Matrícula 206.523 - 33 páginas: R\$151,90 (0469.00.1900001.76474 = R\$3,30)

Busca(s) em livros e arquivos: R\$9,20 (0469.00.1900001.76474 = R\$1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0469.00.1900001.76474 = R\$1,40)



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

099226 53 2019 00083438 41

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a)

Escrevente Autorizado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar
Centro Histórico - Porto Alegre/RS - CEP: 90.010-050
<http://www.lamanapaiva.com.br> - tel./fax (51) 3221-8747
João Pedro Lamana Paiva – Registrador

Folha(s) 1/4

CERTIDÃO NEGATIVA

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada e em conformidade com o disposto no artigo 16, § 1º da Lei nº 6.015/73 que, revendo os livros deste Ofício, desde o dia de sua instalação (5-7-1865) até a presente data, neles verifiquei a **inexistência** de quaisquer registros de **AÇÕES REAIS e/ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, HIPOTECAS ou outros ÔNUS REAIS/LEGAIS ou CONVENCIONAIS, bem como de ordens de indisponibilidades de bens recebidas a partir de 13/11/2014, início do funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos termos do Provimento nº 39/2014-CNJ, gravando o imóvel de URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., a parte ideal de 0,156737381; PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA., a parte ideal de 0,122848619; e de MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, a parte ideal de 0,720414, relativo a(o): **PRÉDIO** com suas dependências, benfeitorias, instalações sob o número quinhentos e noventa e um (**591**) e o **PRÉDIO DE ALVENARIA**, com suas dependências, benfeitorias, instalações sob os números quinhentos e setenta e sete (**577**) e quinhentos e setenta e nove (**579**), ambos pela Rua Doutor Timóteo, e o respectivo terreno, matriculado sob o número **206.523, "em regime de incorporação"** conforme **R-2/206.523**, Livro 2-Registro Geral desta Circunscrição Registral. CERTIFICO mais, que segundo a **AV-1/206.523 - TRANSPOSIÇÃO DE RESERVA DE FRAÇÃO COM PAGAMENTO EM ÁREA CONSTRUÍDA NO LOCAL**, conforme se verifica da **AV-15** da **M-72.702** e da **AV-28** da **M-100.242**, para ficar constando que, conforme escritura pública lavrada em 19 de março de 2019 e escritura pública de rerratificação lavrada em 18 de abril de 2019, ambas no 5º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivadas digitalmente neste Ofício, a transmitente no **R-13** da **M-72.702** e **R-25** da **M-100.242, Urbana Participações Imobiliárias Ltda**, já qualificada, quando vendeu a fração ideal de 0,343262619 para Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, se reservou a fração ideal de **0,1567373781**, que corresponderá as seguintes unidades autônomas: **1)** a fração ideal de 0,003336381, que corresponderá a 26,85% da unidade 501; **2)** a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 502; **3)** a fração ideal de 0,0124260, que corresponderá à unidade 601; **4)** a fração ideal de 0,0069370, que**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar
Centro Histórico - Porto Alegre/RS - CEP: 90.010-050
<http://www.lamanaipaiva.com.br> - tel./fax (51) 3221-8747
João Pedro Lamana Paiva – Registrador

Folha(s) 2/4

corresponderá à unidade 417; **5)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 403; **6)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 411; **7)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 315; **8)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 305; **9)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 309; **10)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 214; **11)** a fração ideal de 0,0074450, que corresponderá à unidade 207; **12)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 718; **13)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 703; **14)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 712; **15)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 805; **16)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 809; **17)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 815; **18)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 907; **19)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 913; **20)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 915; **21)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 218; **22)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 312; **23)** a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 802; a transmitente no **R-14** da **M-72.702** e **R-27** da **M-100.242, Presete Participações Ltda**, já qualificada, quando vendeu a fração ideal de 0,377151381 para Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, se reservou a fração ideal de **0,122848619**, que corresponderá as seguintes unidades autônomas: **1)** a fração ideal de 0,009089619, que corresponderá a 73,15% da unidade 501; **2)** a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 602; **3)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 418; **4)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 404; **5)** a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 412; **6)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 316; **7)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 306; **8)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 310; **9)** a fração ideal de 0,0088700, que corresponderá à unidade 213; **10)** a fração ideal de 0,0074800, que corresponderá à unidade 208; **11)** a fração ideal de 0,0069370, que corresponderá à unidade 717; **12)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 704; **13)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 711; **14)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 806; **15)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 810; **16)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 816; **17)** a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar

Centro Histórico - Porto Alegre/RS - CEP: 90.010-050

<http://www.lamanapaiva.com.br> - tel./fax (51) 3221-8747

João Pedro Lamana Paiva – Registrador

Folha(s) 3/4

à unidade 908; **18**) a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 914, e que receberão como pagamento em área construída no local. CERTIFICO ainda, que segundo o campo condições do **R-2/206.523 - Incorporação Imobiliária**, onstam no processo as seguintes certidões positivas em nome de Urbana Participações Imobiliárias Ltda: 1) processo nº 001/1.05.00350032-2 (CNJ:.0350321-31.2005.8.21.0001) da Vara dos Registros Públicos desta Capital, tendo como autor Espólio de Inácio dos Santos Rangel, Zulmira Meira Sagaz; 2) processo nº 001/1.14.0325840-7 (CNJ:.0415781-47.2014.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 3) processo nº 001/1.15.0056295-6 (CNJ:.0076289-87.2015.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 4) processo nº 001/1.15.0181685-4 (CNJ:.00262787-97.2015.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 5) processo nº 001/1.15.0181.405-3 (CNJ:.0262363-55.2015.8.21.0001) da 12ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, tendo como autor Marcia Hessel Machado; 6) processo nº 001/1.15.0187986-4 (CNJ.: 0272466-24.2015.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 7) processo nº 001/1.16.0075675-2 (CNJ:.0117060-73.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 8) processo nº 001/1.16.0117645-8 (CNJ:.0178824-60.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 9) processo nº 001/1.16.0130244-5 (CNJ:.0197398-34.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 10) processo nº 001/1.16.0135078-4 (CNJ:.0205120-22.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 11) processo nº 001/1.16.0135188-8 (CNJ:.0205202-53.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 12) processo nº 001/1.16.0135183-7 (CNJ:.0205196-46.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 13) processo nº 001/1.16.0135187-0 (CNJ:.0205199-98.2016.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 14) processo nº 001/1.18.0041616-5 (CNJ:.0065330-52.2018.8.21.0001) da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Município de Porto Alegre; 15) processo nº 001/1.18.0041794-3 (CNJ:.0065598-09.2018.8.21.0001), da 8ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, tendo como autor Departamento Municipal de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar
Centro Histórico - Porto Alegre/RS - CEP: 90.010-050
<http://www.lamanapaiva.com.br> - tel./fax (51) 3221-8747
João Pedro Lamana Paiva – Registrador

Folha(s) 4/4

Limpeza Urbana; Balancete Consolidado de Débitos emitido em 27/2/2019 pela Secretaria Municipal da Fazenda desta Capital; Certidão Positiva emitida em 20/3/2019 pelo 2º Tabelionato de Protestos desta Capital; positivas em nome de Presete Participações Ltda: 1) processo nº 001/1.13.0165898-8 (CNJ:.0192875-81.2013.8.21.0001) da 18ª Vara Cível desta Capital, tendo como autores Marcus Paulo Pozzobon, Marcelo Eduardo Pozzobon; 2) processo nº 001/1.15.0181405-3 (CNJ:.0262363-55.2015.8.21.0001) da 12ª Vara Cível desta Capital, tendo como autor Marcia Hessel Machado; 3) processo nº 001/1.17.0135078-6 (CNJ:.0206526-44.2017.8.21.0001) da 5ª Vara Cível desta Capital, tendo como autores Abelmain Alessandro da Silva e Rubia Karine Paloschi; 4) processo nº 001/1.18.0094186-3 (CNJ:.0145745-22.2018.8.21.0001) da 16ª Vara Cível desta Capital, tendo como autor Assunta Cima; Certidão geral positiva de débitos de tributos municipais emitida em 27/2/2019 pela Secretaria Municipal da Fazenda desta Capital. CERTIFICO finalmente, a existência do **Patrimônio de Afetação**, conforme **AV-3/206.523**. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. -

Porto Alegre, 10 de julho de 2019, às 15:11:25.

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

Marcos Oliveira Toniello
Escrevente Autorizado

Emol: R\$53,50 - mot

Certidão Matrícula 206.523 - 4 páginas: R\$22,30 (0469.00.1900001.77166 = R\$2,70)

Busca(s) em livros e arquivos: R\$18,40 (0469.00.1900001.77166 = R\$3,80)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0469.00.1900001.77166 = R\$1,40)



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
099226 53 2019 00084134 81



Sandro Luis Treppow Flores
Substituto do Tabelião

C E R T I D ã O

CERTIFICO que no livro 46-H de COMPRA E VENDA, às fls. 088 consta a escritura do teor seguinte

NÚMERO GERAL: 163361 NÚMERO DE ORDEM: 027
Ficha nº C159650 - **ESCRITURA PÚBLICA de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis** que fazem **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA e MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, como adiante se vai declarar: **Saibam** quantos esta pública escritura virem que, no ano de dois mil e dezenove (2.019), aos dezenove (19) dias do mês de março, nesta cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, eu, Cristina Maria de Oliveira, Substituta do Tabelião deste 5º Tabelionato, por intermédio da Atendente Caroline Cardoso Zeferino, compareci na Rua Carlos Trein Filho nº 551, nesta Capital, a pedido das partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedoras, **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.475.838/0001-06, com sede na Rua Professor Fitzgerald nº 71, nesta Capital, com endereço eletrônico: com endereço eletrônico pretto@terra.com.br, neste ato representada por seu sócio **Sérgio Cristóvão Pretto**, brasileiro, engenheiro eletrônico, portador da carteira de identidade RG nº 8000873409, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 250.408.980-53, casado, residente e domiciliado na Rua Ildefonso Simões Lopes nº 201, casa 07, nesta Capital; e **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.003.644/0001-82, com sede na Rua Berto Círio nº

1600, sala C, Bairro São Luiz, na cidade de Canoas/RS, representada por seus sócios **Jaime Pretto**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG n° 8000872427, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 237.677.580/91, divorciado, residente e domiciliado na Alameda Alípio Cesar, n° 124, nesta Capital; e **Gerson Pretto**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade RG n° 5005349799, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 487.200.540/68, casado, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga n° 363, casa 01, nesta Capital, o segundo neste ato representado pelo primeiro nos termos da procuração lavrada nestas Notas, no Livro n° 1158-A de procurações, às folhas n° 119, aos 22 de agosto de 2018; e, de outro lado, como outorgada compradora, **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 21.179.785/0001-81, com sede na Rua Carlos Trein Filho n° 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, com endereço eletrônico gestaodecarteira@melnickeven.com.br, neste ato representada por seus Diretores, **Juliano Melnick**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG n° 6051019963, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 676.175.650-20, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, e **Milton Melnick**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG n° 2008546471, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob n° 012.380.270-91, casado, residente e domiciliado nesta Capital; os comparecentes pessoas juridicamente capazes, identificados documentalmente e reconhecidos como os próprios por mim, Substituta do Tabelião, do que de tudo dou fé. **I - DA COMPRA E VENDA** - Então pelas partes me foi dito que ajustaram a presente compra e venda, nos termos da cláusulas seguintes: **1** - As outorgantes vendedoras declaram que, a justo título,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

S. Flores
Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

são senhoras e legítimas proprietárias, na proporção de cinquenta por cento (50%) cada uma, do imóvel localizado nesta Capital, Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona, Bairro Moinhos de Vento, no quarteirão formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Marquês do Pombal e Félix da Cunha, constituído do **PRÉDIO** nº 591 da Rua Doutor Timóteo, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, medindo nove metros e noventa centímetros (9,90m) de frente na dita rua, por cinquenta e cinco metros (55,00m) de extensão da frente ao fundo, a entestar com terreno que é ou foi de Manoel Gomes de Oliveira, confrontando, ao norte, com dito que é ou foi de Baltazar Oliveira Flores, e ao sul, com dito que é ou foi de João Frederico Laekerman. Dito imóvel encontra-se matriculado sob número setenta e dois mil setecentos e dois (**72.702**), às fls. 01 do Livro nº. 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona e é doravante denominado imóvel "a"; valor atribuído a fração ideal de 0,721709 deste imóvel: R\$ 5.104.713,58. As outorgantes vendedoras declaram que, a justo título, são senhoras e legítimas proprietárias, na proporção de cinquenta por cento (50%) cada uma, do imóvel localizado nesta Capital, Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona, Bairro Floresta, no quarteirão formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Pombal, Marquês do Herval e Félix da Cunha, constituído do **PRÉDIO** de alvenaria sob números 577 e 579 da Rua Doutor Timóteo, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno que mede nove metros e noventa centímetros (9,90m) de frente à dita rua, por cinquenta e cinco metros (55,00m) da frente ao fundo, a entestar com imóvel que é ou foi de Azevedo Moura Gertum, dividindo-se por um lado com dito de Ariosto Agrifoglio e pelo outro com dito de Arthur C. Franco e outros, lados norte e sul. Dito imóvel

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0 51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

encontra-se matriculado sob número cem mil, duzentos e quarenta e dois (100.242), às fls. 01 do Livro n°. 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona e é doravante denominado imóvel "b"; valor atribuído a fração ideal de 0,721709 deste imóvel: R\$ 5.104.713,58. 1.1. - Declararam ainda, as outorgantes vendedoras, sob as penas da lei, que ditos imóveis se encontram inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais e fiscais, dúvidas, dívidas, restrições, ações, execuções, protestos, penhoras, hipotecas ou pendências de qualquer natureza. 2. Pela outorgante vendedora **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA** foi dito que pela presente escritura e na melhor forma em direito vem vender, como de fato vendido tem, à outorgada compradora, **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, a fração ideal de 0,3439901 do imóvel "a", pelo preço de R\$2.861.702,43 (dois milhões, oitocentos e sessenta e um mil, setecentos e dois reais e quarenta e três centavos) e a fração ideal de 0,3439901 do imóvel "b", pelo preço de R\$2.861.702,43 (dois milhões, oitocentos e sessenta e um mil, setecentos e dois reais e quarenta e três centavos), reservando-se a outorgante vendedora **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA** a fração ideal de 0,1560099 dos imóveis "a" e "b". Pela outorgante vendedora **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA** foi dito que pela presente escritura e na melhor forma em direito vem vender, como de fato vendido tem, à outorgada compradora, **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, a fração ideal de 0,3777189 do imóvel "a", pelo preço de R\$2.243.011,15 (dois milhões, duzentos e quarenta e três mil onze reais e quinze centavos) e a fração ideal de 0,3777189 do imóvel "b", pelo preço de R\$2.243.011,15 (dois milhões, duzentos e quarenta e três mil onze reais e quinze centavos), reservando-se a outorgante vendedora **PRESETE**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

Folha 021
Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

PARTICIPAÇÕES LTDA a fração ideal de 0,1222811 dos imóveis "1" e "2". **2.1** - Que o valor total da venda ora realizada pelas outorgantes vendedoras à outorgada compradora, das frações ideais dos imóveis "a" e "b" acima identificados totaliza **R\$10.209.427,16 (dez milhões, duzentos e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e dezesseis centavos)**. **2.2.** Pela outorgada compradora foi dito que promoverá a unificação dos imóveis descritos nas alíneas "a" e "b", de forma que as frações reservadas pelas outorgantes vendedoras passarão a corresponder as frações de 0,1560099 de propriedade da URBANA e de 0,1222811 de propriedade da PRESETE no terreno que resultar da unificação, nos termos do item "3" a seguir. **3 - Da unificação dos imóveis** - Pela outorgada compradora e outorgantes vendedoras foi dito que têm justo e acordado **unificar** os imóveis antes descritos e caracterizados objeto das matrículas n.ºs **72.702 e 100.242** do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre e que o imóvel resultante da unificação restará assim descrito: O prédio n.º591 e o prédio de alvenaria sob n.ºs 577 e 579 da Rua Dr. Timóteo com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, com área superficial de 1.089,00m², medindo 19,80m de frente a dita rua, por 55,00m de extensão da frente ao fundo, a entestar em parte com imóvel que é ou foi de Azevedo de Moura Gertum e em parte com terreno que é ou foi de Manoel Gomes de Oliveira, confrontando, ao norte, com dito de Ariosto Agrifoglio, e ao sul, com dito que é ou foi de João Frederico Laekerman. Bairro: Moinhos de Vento. Quarteirão: ruas Dr. Timóteo, Marquês do Pombal, Marquês do Herval e Félix da Cunha. **3.1.** O imóvel unificado pertencerá aos contratantes nas seguintes proporções: 1) A fração ideal de **0,721709** à outorgada compradora; 2) a fração ideal de **0,278291** às outorgantes vendedoras, sendo para a

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0__51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

outorgante vendedora PRESETE a fração de **0,1222811** e para a outorgante vendedora URBANA a fração de **0,1560099**. Pelas contratantes foi dito que pela presente escritura requerem ao Oficial do Registro de Imóveis da Primeira Zona desta Capital a unificação de ditos imóveis, mediante a abertura de matrícula tendo por objeto do imóvel descrito neste item e as mesmas como proprietárias das frações acima referidas. **3.2.** Em decorrência da compra e venda aqui referida, as outorgantes vendedoras cedem e transferem, desde já, à outorgada compradora, de forma irrevogável, a posse, domínio, direitos e ações que até então vinham exercendo sobre os imóveis, posse imitada não só por força da presente, como da cláusula "constituti", para que dela a outorgada compradora goze livremente e disponha como seu que fica sendo por força da presente venda, obrigando-se as outorgantes vendedoras por si, e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e ainda a responder pela evicção de direito, na forma da Lei. **4** - Sobre o terreno unificado a outorgada compradora construirá um empreendimento imobiliário (o "Empreendimento"), constituído de 144 (cento e quarenta e quatro) unidades hoteleiras e 1 (uma) unidade garagem, tudo de acordo com o projeto arquitetônico aprovado junto ao Município em 06/09/2018, sob o Expediente Único nº 002.336802.00.5.00000, o qual é, juntamente com o memorial descritivo base, rubricado pelas partes, nesta data, em duas vias; **4.1.** A incorporação e execução das obras do Empreendimento será de responsabilidade única da outorgada compradora, ou uma de suas contratadas, nos termos da legislação vigente, obrigando-se esta a levá-la a bom termo, de acordo com o memorial descritivo e projeto arquitetônico, ficando ajustado entre as partes, desde já, que as outorgantes vendedoras não serão responsabilizadas por quaisquer consequências daí resultantes, não assumindo, em qualquer hipótese,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

qualquer obrigação dela decorrente, em especial perante terceiros. 4.2. Fica a outorgada compradora obrigada a suportar todos os custos de construção, técnicos, financeiros e administrativos para viabilizar a implantação do Empreendimento até seu final, não concorrendo as outorgantes vendedoras com ela em nenhuma hipótese. 4.3. A responsabilidade exclusiva pela implantação de projetos perante os órgãos públicos e todos os outros atos necessários ao desenvolvimento do Empreendimento, bem como pela efetiva incorporação, construção e comercialização do Empreendimento e de suas unidades autônomas, o que poderá ser feito por suas contratadas, nas condições previstas no Memorial de Incorporação, respondendo pelo pagamento e custeio da referida construção até a concessão do "habite-se" da respectiva edificação, bem como, com a abertura da matrícula das unidades autônomas que serão entregues prontas e acabadas às outorgantes vendedoras, no registro imobiliários competente em conformidade com o memorial e projeto, 5. A outorgada compradora assumirá formalmente a posição de incorporadora do Empreendimento a ser edificado sobre o terreno unificado, promovendo perante o Ofício Imobiliário da Primeira Zona desta Capital, antes do início das obras de construção do Empreendimento, o seu registro, assumindo as correspondentes obrigações e responsabilidades, na qualidade de incorporadora do Empreendimento, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 6. Que em pagamento do preço ajustado na compra e venda, caberá à outorgante vendedora PRESETE receber da outorgada compradora 17 unidades autônomas de suítes de hotel, pertencentes ao Empreendimento, bem como 73,15% da unidade n.º 501 e a fração de 0,00777300 do Estacionamento, que correspondem à totalidade da fração por ela reservada e à outorgante vendedora URBANA receber da outorgada compradora 22 unidades autônomas de suítes de hotel, pertencentes ao Empreendimento, bem como

Folha 01
Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0_51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

26,85% da unidade nº 501 e a fração de 0,00991700 do Estacionamento, que correspondem à totalidade da fração por ela reservada. **6.1.** Assim, fica certo que as frações reservadas pelas outorgantes vendedoras corresponderão a: **(i)** unidades que caberão à **PRESETE:** a fração ideal de 0,0084711, que corresponderá a 73,15% da unidade 501; a fração ideal de 0,0076020, que corresponderá à unidade 602; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 418; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 404; a fração ideal de 0,0072390, que corresponderá à unidade 412; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 316; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 306; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 310; a fração ideal de 0,0082670, que corresponderá à unidade 213; a fração ideal de 0,0069710, que corresponderá à unidade 208; a fração ideal de 0,0064660, que corresponderá à unidade 717; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 704; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 711; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 806; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 810, a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 816, a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 908; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 914 e a fração ideal de 0,00777300 do Estacionamento; e **(ii)** unidades que caberão à **URBANA:** a fração ideal de 0,0031089, que corresponderá a 26,85% da unidade 501; a fração ideal de 0,0076020, que corresponderá à unidade 502; a fração ideal de 0,0115800, que corresponderá à unidade 601; a fração ideal de 0,0064660, que corresponderá à unidade 417; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 403; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 411; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 315; a fração ideal de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

0,0057910, que corresponderá à unidade 305; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 309; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 214; a fração ideal de 0,0069410, que corresponderá à unidade 207; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 718; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 703; a fração ideal de 0,0072390, que corresponderá à unidade 712; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 805; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 809; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 815; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 907; a fração ideal de 0,0072410, que corresponderá à unidade 913; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 915; a fração ideal de 0,0057910, que corresponderá à unidade 218; a fração ideal de 0,0072390, que corresponderá à unidade 312; a fração ideal de 0,0076020, que corresponderá à unidade 802; e a fração ideal de 0,00991700 do Estacionamento; 7. As outorgantes vendedoras declaram ter ciência e concordam expressamente que o Empreendimento poderá, a exclusivo critério da outorgada compradora, ser construído com recursos decorrentes de financiamento imobiliário, a ser contratado junto às Instituições Financeiras que operam com essa forma de recursos, sendo que, em tal hipótese, o terreno unificado, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, inclusive as frações ideais reservadas pelas outorgantes vendedoras poderão ser objeto de garantia real a ser constituída em favor do Agente Financeiro. Tal garantia permanecerá íntegra até o eventual refinanciamento a ser concedido aos promitentes compradores de unidades ou no prazo referido no item "9" a seguir, sendo que as outorgantes declaram, desde já, que nada têm a se opor com relação à eventual constrição que venha a ser imposta em suas futuras unidades e/ou área; 8.

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0__51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomonica.com.br

As partes ajustam, desde já, que as unidades a serem entregues às outorgantes vendedoras integrarão o Empreendimento e deverão ser entregues a elas em condições de habitabilidade e totalmente concluídas, de acordo com o memorial a ser utilizado para as demais unidades integrantes do Empreendimento. **8.1.** As partes ajustam, desde já, que 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas a serem entregues em pagamento às outorgantes vendedoras serão comercializadas pela equipe de vendas da outorgada compradora no lançamento do Empreendimento, sendo o lançamento caracterizado pela abertura do plantão de vendas, juntamente com a comercialização das unidades da outorgada compradora, obedecidos os mesmos parâmetros da Tabela de Vendas, inclusive no que tange à política de comercialização, bonificações e descontos implementados pela mesma. Para tanto, as outorgantes vendedoras arcarão com os custos relativos à comissão de corretagem, no valor correspondente a cinco por cento (5%), incidente sobre o valor total da venda de cada unidade comercializada, acrescido de eventuais campanhas de bonificação, estas previamente comunicadas às outorgantes vendedoras para fins de provisão, e, ainda, com o montante de três por cento (3%) incidente sobre o mesmo valor, para fins de pagamento das despesas de marketing, todos devidos a partir do ato da venda e pagáveis segundo as condições estabelecidas em cada venda; **8.2.** Poderão as outorgantes vendedoras, a qualquer tempo, a partir da data do lançamento do Empreendimento, optar por colocar todas ou parte das demais unidades que lhes serão entregues em pagamento, também sob a comercialização da outorgada compradora, nas mesmas condições previstas no item "8.1" anterior; **8.3.** As outorgantes vendedoras, não poderão, em qualquer hipótese de venda, se utilizar de tabela de preços inferior aos preços praticados para a venda das

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

unidades da outorgada compradora, que, em tal caso, estará desobrigada de anuir nas alienações realizadas pelas outorgadas vendedoras a terceiros, e serão compelidas ao pagamento de multa de caráter indenizatório, equivalente a dois por cento (2%) sobre o preço efetivo de venda de cada unidade, além das perdas e danos que eventualmente vierem a ocasionar à outorgada compradora. Atingido o percentual de oitenta por cento (80%) de comercialização das unidades disponíveis à venda que sejam de propriedade da outorgada compradora, ficam as outorgantes vendedoras desobrigadas a respeitar a Tabela de Vendas do Empreendimento para as unidades de sua propriedade; **8.4.** A qualquer momento, as outorgantes vendedoras poderão retirar suas unidades da tabela de comercialização da outorgada compradora, respeitadas as condições de que trata o item "8.3" antecedente; **8.5.** As outorgantes vendedoras comprometem-se detalhar em cada instrumento de alienação de suas unidades (instrumentos de cessão de direitos e obrigações) as condições do Empreendimento, tais como etapas de construção, eventual tomada de financiamento, e garantias hipotecária ou fiduciária, se houver, e outros constantes do instrumento de venda e compra que for praticado pela outorgada compradora para a venda de suas unidades; **9.** O Empreendimento (e as unidades autônomas que o integrarão) deverá estar concluído no prazo de até trinta e seis (36) meses, contados do registro do Memorial de Incorporação, ou da data de expedição da licença de instalação de Empreendimento, o que ocorrer por último, sendo admitida tolerância de até cento e oitenta (180) dias; **10.** A outorgada compradora deverá providenciar o lançamento do Empreendimento no prazo de até 6 (seis) meses, contados do registro do memorial da incorporação; **11.** Decorrido o prazo mencionado no item "9" anterior, sem que a outorgada compradora

Solkoff
Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0__51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

tenha cumprido a obrigação prevista, ficará esta sujeita ao pagamento em favor das outorgantes vendedoras de uma multa, por mês ou fração de mês, no valor correspondente a zero vírgula seis por cento (0,6%) do valor de cada unidade não entregue, com base nos valores da tabela de preços vigente do Empreendimento, considerando, para este fim, um desconto de 10% (dez por cento) nos valores constantes da referida tabela. Na hipótese de não existirem mais unidades à venda no Empreendimento, a multa antes referida incidirá sobre os valores de cada unidade não entregue, constantes da tabela de vendas do Empreendimento divulgada por ocasião do lançamento deste, considerando, para este fim, um desconto de 10% (dez por cento) nos valores indicados na referida tabela, atualizados, então, pelo INCC-DI/FGV até a data em que começar a ser devida tal multa, por um período de até 12 (doze) meses, quando poderão as outorgantes vendedoras executar a garantia concedida no "item 14" infra. A presente multa não é cumulativa com a multa prevista no "item 12.1.1" infra, devendo se for o caso, ser aplicada uma ou outra.

12. As unidades serão consideradas fisicamente concluídas com a expedição da Carta de habite-se pela Prefeitura desta Capital, passando a correr, a partir de então, por conta das outorgantes vendedoras, todos os impostos e taxas incidentes sobre as referidas unidades.

12.1. As unidades objeto da permuta serão recebidas pelas outorgantes vendedoras mediante vistoria prévia a ser agendada entre as partes e por meio de assinatura de termo de entrega de chaves. Se a entrega das chaves não ocorrer por culpa ou recusa das outorgantes vendedoras, a outorgada compradora, através de mera comunicação por escrito, deixará as chaves à disposição das outorgantes vendedoras.

12.1.1. O atraso injustificado na entrega física das unidades sujeitará a outorgada compradora ao pagamento às outorgantes vendedoras, a partir de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

S. 11/04
Sandro Luis Treplow Flores
Substituto do Tabelião

então, a título de multa, perdas e danos e lucros cessantes, pagável no dia dez (10) do mês seguinte ao da sua ocorrência, de um valor mensal no valor equivalente a zero vírgula seis por cento (0,6%) do valor de cada unidade não entregue, com base nos valores da tabela de preços divulgada por ocasião do lançamento do Empreendimento, considerando, para este fim, um desconto de 10% (dez por cento) nos valores indicados na referida tabela. Na hipótese de não existirem mais unidades à venda no Empreendimento, a multa antes referida incidirá sobre os valores de cada unidade não entregue, constantes da tabela de vendas do Empreendimento divulgada por ocasião do lançamento deste, considerando, para este fim, um desconto de 10% (dez por cento) nos valores indicados na referida tabela, atualizados, então, pelo INCC-DI/FGV até a data em que começar a ser devida tal multa, por um período de até 12 (doze) meses, quando poderão as outorgantes vendedoras executar a garantia concedida no "item 14" infra. A presente multa não é cumulativa com a multa prevista no "item 11" supra, devendo se for o caso, ser aplicada uma ou outra.

13. As partes ajustam que os prazos previstos nos itens " 9", "10" e "12" supra, poderão ser prorrogados pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como, exemplificativamente, greves, excesso de chuvas, falta comprovada de materiais, embargos administrativos ou judiciais, e quaisquer ações ou procedimentos não motivados pela outorgada compradora, que ocasionem a paralisação das obras e do Empreendimento, ainda que parcial. A prorrogação será automática por tantos dias quantos perdurarem a eventualidade que determinar a paralisação das obras.

14. A fim de garantir as obrigações assumidas nesta escritura, quanto à entrega das unidades descritas no item "6" supra, a outorgada compradora entregará às outorgantes vendedoras, em até 90 (noventa) dias da assinatura

da escritura, uma apólice de **Seguro Garantia**, no valor de **R\$14.257.600,00 (quatorze milhões, duzentos e cinquenta e sete mil e seiscentos reais)**, com vigência até a data da efetiva entrega futura dos imóveis prontos e acabados a que as outorgantes vendedoras têm direito, caracterizada pela expedição do "habite-se" a ser concedido pela autoridade municipal. **14.1.** Caso a emissão do "habite-se" ocorra posteriormente ao prazo estipulado no **"item 9"**, sem prejuízo dos demais direitos das outorgantes vendedoras, a outorgada compradora providenciará sua prorrogação até a nova data pactuada entre as partes, sendo que o custo desta prorrogação deverá ser suportado pela outorgada compradora. **14.2.** Caso a emissão do "habite-se" ocorra anteriormente ao prazo estipulado no **"item 9"**, as outorgantes vendedoras se comprometem a devolver a mencionada apólice, tão logo a emissão do "habite-se" lhe seja informada pela outorgada compradora; **14.3.** Fica acordado entre as partes que, caso não ocorra a devolução da apólice neste prazo, a emissão do "Habite-se" será o documento comprobatório que todas as obrigações foram integralmente cumpridas e de maneira satisfatória, ficando então, a seguradora desobrigada de qualquer responsabilidade a partir desta. **15.** Utilizando-se da faculdade que lhe é conferida por lei, a outorgada compradora fixará no memorial de incorporação do Empreendimento prazo de carência dentro do qual lhe será lícito desistir da incorporação, observando-se as condições abaixo estabelecidas; **15.1.** A fixação do prazo de carência será feita pela declaração de que trata a alínea "n", do art. 32, da Lei nº. 4.591/64, onde se mencionará que, caso não se atinja a alienação mínima de cinquenta por cento (50%) das unidades autônomas do Empreendimento, no prazo de cento e oitenta (180) dias, contados da data do registro do

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

memorial de incorporação, ou de sua revalidação, se for o caso, a outorgada compradora poderá considerar não concretizada a incorporação; **15.2.** Não implementada a condição determinada no item "15.1" acima, prevista no memorial de incorporação, a outorgada compradora poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (a) considerar não incorporado o Empreendimento, formalizando essa sua escolha mediante requerimento ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de cento e oitenta (180) dias, contados da data de registro do respectivo memorial; ou, (b) considerar, mesmo assim, incorporado o referido Empreendimento, de forma definitiva e irretratável, formalizando essa sua escolha mediante requerimento ao Oficial do Cartório de Registro do Imóvel, em até trinta (30) dias, contados da data de advento do termo final dos cento e oitenta (180) dias do registro do memorial de incorporação; **15.3.** Se a outorgada compradora optar por desistir da incorporação por não atendimento da condição descrita no item "15.1" anterior, imposta no memorial de incorporação, serão repactuadas as condições da presente permuta, no que tange aos prazos de entrega das futuras unidades do Empreendimento, possibilitando o registro de novo memorial de incorporação pela outorgada compradora, em até doze (12) meses da formalização da citada desistência, o que se dará após a elaboração e aprovação pela Prefeitura Municipal de novo projeto, em atendimento às condições de mercado. Este novo projeto deverá manter a quantidade de metros quadrados atribuídos às outorgantes vendedoras por meio do presente instrumento, referida no item "6" supra, bem como respeitar o mesmo padrão de Empreendimento. Em tal caso, o presente instrumento, bem como os prazos aqui estabelecidos serão automaticamente prorrogados pelo prazo necessário à aprovação do novo projeto, independentemente de qualquer outra comunicação ou aditamento; **16.** As

Folha 05/1
Sandro Luis Treplow Flores
Substituto do Tabelião

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0 51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

outorgantes vendedoras se comprometem, no prazo de 12 meses antes da expedição do habite-se, a pagar os valores de Furniture, Fixtures and Equipment - FF&E das suas unidades ainda não vendidas, ou que tenham sido distratadas, ou seja, de todas as suas unidades que estiverem em estoque. **16.1.** O valor a ser pago a título de Furniture, Fixtures and Equipment - FF&E será o ajustado com a bandeira hoteleira que irá operar o Empreendimento, ficando as outorgantes vendedoras cientes e de acordo desde já. **17.** As partes declaram que todas as comunicações relativas ou para os fins deste instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, far-se-ão necessariamente por escrito e serão entregues de uma parte a outra por meio de fax, telegrama, e-mail, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações: (a) se destinadas à outorgada compradora, aos cuidados dos Srs. Marcelo Guedes e Juliano Melnick, Rua Carlos Trein Filho, 551, Porto Alegre, RS, e-mails marceloguedes@melnickeven.com.br e juliano@melnickeven.com.br, e, (b) se destinadas às outorgantes vendedoras, aos cuidados de Sérgio Cristóvão Pretto, Rua Ildefonso Simões Lopes nº 201 casa 07, Porto Alegre, e Edemar Paulo Mezacasa, Rua Berto Círio nº 1600, bairro São Luiz, em Canoas, RS, e-mails pretto@terra.com.br e Edemar@moinhoestrela.com.br; **17.1.** Caso haja alteração no endereço de qualquer uma das partes, deverá ela informar por escrito à outra, sob pena das comunicações e notificações enviadas ao endereço do preâmbulo ser consideradas válidas e efetivadas. **18.** Todas as despesas decorrentes deste instrumento tais como as de tabelionato, de imposto de transmissão, de registro de imóveis, tanto as relativas a esta escritura, bem como as de registro da incorporação, da averbação da construção e de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

registro do condomínio, serão de exclusiva responsabilidade da outorgada compradora, à qual cumprirá pagá-las, com exclusividade. **19.** O presente instrumento e todos os pactos nele avençados são irrevogáveis e irretratáveis, obrigando as partes, o corretor do negócio jurídico, e seus sucessores, a qualquer título. **20. DO MANDATO.** Por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, as VENDEDORAS nomeiam e constituem sua bastante procuradora a COMPRADORA, para os fins únicos e específicos de firmar em seu nome, na condição de anuente: (i) o requerimento para fins de registro da incorporação imobiliária tendo por objeto o Empreendimento, na qual a COMPRADORA assumirá formalmente a condição de incorporadora; (ii) as plantas do projeto arquitetônico do Empreendimento e a convenção de condomínio; (iii) eventuais retificações, alterações e aditamentos a esta escritura e/ou à incorporação imobiliária do Empreendimento, que se façam necessários em função de exigências do Ofício Imobiliário competente; e (iii) providenciar tudo que necessário for para o registro desta escritura e da incorporação imobiliária do Empreendimento, podendo, para os fins ora previstos, tudo firmar e requerer, assim como representá-los perante a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, RS, repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, Cartórios de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis competentes, e onde mais for preciso, enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento da outorga. **21.** Pelas partes contratantes me foi declarado, afinal: **a)** que autorizam os registros e averbações necessários ou convenientes, em decorrência desta escritura; **b)** que aceitam a presente escritura em todos os seus termos. Pela outorgada compradora foi dito que dispensa a apresentação da certidão negativa municipal de que trata a Lei nº 7.433, de 18.12.1985

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0__51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

e o inciso III, alínea "a", parágrafo 2º, do art. 1º do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Pelas partes contratantes me foi dito que autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessários ao registro da presente escritura. Pela outorgada compradora me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus termos, dispensando a apresentação e a transcrição de certidões negativas fiscais e forenses, incluídas as de feitos ajuizados. Pelas partes contratantes me foi dito que autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessários ao registro da presente escritura. Foram-me apresentadas e entregues às partes, juntamente com o traslado desta escritura, as seguintes certidões: a) certidão(ões) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) e certidões negativas de ônus reais e negativa(s) de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona desta Capital, aos 06.03.2019; e, b) Certidão(ões) Negativa(s) de Débitos Trabalhistas, expedida(s) pela Justiça do Trabalho, aos 19.03.2019, em nome das outorgantes vendedoras. Foram-me apresentada e ficam arquivadas nestas Notas as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle 7611.732A.0F24.7336, emitida pela Secretaria da Receita Federal, aos 28.01.2019, em nome da outorgante vendedora URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991; e b) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle 2AF5.D306.FD90.A516, emitida pela Secretaria da Receita Federal, aos 28.01.2019, em nome da outorgante vendedora PRESETE PARTICIPAÇÕES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

Folk

Sandro Luis Treplow Flores
Substituto do Tabelião

LTDA, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Finalmente, o(a)s contratantes declaram que foram devidamente alertados por mim, Substituta do Tabelião, sobre as consequências da responsabilidade civil e penal da outorga deste ato notarial, inclusive da ciência dele(a)s contratantes do pedido deste Tabelionato ao Registro de Imóveis competente de certidão de propriedade, e de que foi apresentada neste ato como prova da propriedade a(s) certidão(ões) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) objeto(s) desta escritura; e alertados também sobre as consequências da responsabilidade civil e penal por todos os documentos de identificação apresentados, por todas certidões mencionadas, transcritas e/ou apresentadas, todas as declarações prestadas neste ato notarial e pela capacidade civil para o ato, reconhecendo-se ele(a)s contratantes, mútua e reciprocamente como o(a)s próprio(a)s, pela identificação por exame dos documentos por ele(a)s contratantes apresentados para lavratura deste ato notarial. **"Certifico que foi realizada a Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens através do site www.indisponibilidade.org.br, em nome do(a) (s) contratante(s), com resultado NEGATIVO. Código HASH: c5f2. c671. alff. cf6e. 2569. ba2b. 210c. 3353. 918e. 1062; 10ac. b65f. f247. cfaf. 4ffc. c660. 0fce. 1341. 12cb. 8b7d; d4d1. f760. bf2d. 41e6. 0667. e967. 4327. 1364. 3c4f. 63a4. Data e hora da pesquisa: 19/03/2019 às 09:22:04, 09:22:42 e 09:23:20, respectivamente".** **CERTIFICO** que para fins de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, os imóveis foram avaliados pela Secretaria Municipal da Fazenda desta Capital, em R\$ 5.104.713,58 e R\$ 5.104.713,58, de conformidade com as guias de avaliação nºs 005.2019. 00801.8 e 005.2019.

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0_51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

00800.0, aos 25/02/2019, respectivamente. **CERTIFICO** que, o imposto de transmissão inter vivos, incidente sobre esta transação, nos valores de R\$ 153.141,41 e R\$ 153.141,41, foi pago no Banco Bradesco S/A, aos 15.03.2019. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. **E, assim** justos e contratados pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida e por acharem-na em tudo conforme, aceitaram, ratificam e assinam. Eu, Daniel Fabião da Silva, Escrevente Autorizado, a datilografei. Eu, CRISTINA MARIA DE OLIVEIRA, Substituta do Tabelião, conferi e assino. **CERTIFICO** que a escritura está assinada pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionada. ERA o que se continha em dito instrumento, que para aqui foi bem e fielmente transcrito. Dou fé.

Porto Alegre, 27 de agosto de 2019

Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

Custas:

Certidão R\$ 94,40

Busca R\$ 8,40

Proces. Eletrônico R\$ 4,90

TOTAL R\$ 107,70

Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral cfe Lei. 12.692/2006:

0458.04.1800001.30860,0458.01.1900004.94720,0458.01.1900004.94721



A Consulta está disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta

096982 51 2019 00182793 24

Luiz, na cidade de Canoas/RS, representada por seus sócios **Jaime Pretto**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG n° 8000872427, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 237.677.580/91, divorciado, residente e domiciliado na Alameda Alípio Cesar, n° 124, nesta Capital; e **Gerson Pretto**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade RG n° 5005349799, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 487.200.540/68, casado, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga n° 363, casa 01, nesta Capital, o segundo neste ato representado pelo primeiro nos termos da procuração lavrada nestas Notas, no Livro n° 1158-A de procurações, às folhas n° 119, aos 22 de agosto de 2018; doravante denominada **PRESETE**; e **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 21.179.785/0001-81, com sede na Rua Carlos Trein Filho n° 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, com endereço eletrônico gestaodecarteira@melnickeven.com.br, neste ato representada por seus Diretores, **João Rubem Piccoli Filho**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG n° 9002863471, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 421.022.510-04, solteiro, maior; e **Marcelo Guedes**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG n° 2057332641, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 972.079.180-20, casado, com endereço comercial da Rua Carlos Trein Filho, n° 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital; doravante denominada **ME PINHEIRO**; as comparecentes pessoas juridicamente capazes, identificadas documentalmente e reconhecidas como as próprios por mim, Substituta do Tabelião, do que de tudo dou fé. E perante mim, Substituta do Tabelião, pelas outorgantes e reciprocamente outorgadas, falando cada uma por sua vez e alternadamente me foi dito que pela presente escritura e na melhor forma em direito vêm retificar a Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis lavrada nestas Notas, no Livro n° 46-H de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

Folha 01
Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

Compra e Venda, às folhas 088, aos 19 de março de 2019, na qual URBANA e PRESETE figuram como outorgantes vendedoras e ME PINHEIRO figura como outorgada compradora, que tem por objeto os imóveis das matrículas 72.702 e 100.242 do Livro nº. 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Zona desta Capital, doravante denominados imóveis "a" e "b", respectivamente; para dela fazer constar que: 1. a fração ideal vendida pela URBANA à ME PINHEIRO do imóvel "a" é de **0,343262619** pelo preço de **R\$2.427.927,80** (dois milhões quatrocentos e vinte e sete mil novecentos e vinte e sete reais e oitenta centavos); 2. a fração ideal vendida pela URBANA à ME PINHEIRO do imóvel "b" é de **0,343262619** pelo preço de **R\$2.427.927,80** (dois milhões quatrocentos e vinte e sete mil novecentos e vinte e sete reais e oitenta centavos); 3. a fração ideal vendida pela PRESETE à ME PINHEIRO do imóvel "a" é de **0,377151381** pelo preço de **R\$2.667.626,12** (dois milhões seiscentos e sessenta e sete mil seiscentos e vinte e seis reais e doze centavos); 4. a fração ideal vendida pela PRESETE à ME PINHEIRO do imóvel "b" é de **0,377151381** pelo preço de **R\$2.667.626,12** (dois milhões seiscentos e sessenta e sete mil seiscentos e vinte e seis reais e doze centavos); 5. o imóvel unificado, descrito no item "3" da escritura ora retificada, pertence às ora outorgantes e reciprocamente outorgadas nas seguintes proporções: 5.1. a fração ideal de **0,720414** à **ME PINHEIRO**; 5.2. a fração ideal de **0,156737381** à **URBANA**; e 5.3. a fração ideal de **0,122848619** à **PRESETE**; e não como constou no subitem "2.2." e no item "3" da escritura ora retificada; 6. em pagamento do preço ajustado na compra e venda, caberá à PRESETE receber da ME PINHEIRO 17 unidades autônomas de suítes de hotel, pertencentes ao Empreendimento, bem como 73,15% da unidade nº 501, que correspondem à totalidade da fração por ela reservada e à outorgante vendedora URBANA receber da outorgada compradora 22 unidades autônomas de suítes de hotel, pertencentes ao Empreendimento, bem como

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0_51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

26,85% da unidade nº 501, que correspondem à totalidade da fração por ela reservada, e não como constou no item "6" da escritura ora retificada;

6.1. assim, fica certo que as frações reservadas pela PRESETE e URBANA corresponderão a: **(i)** unidades que caberão à **PRESETE:** a fração ideal de 0,009089619, que corresponderá a 73,15% da unidade 501; a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 602; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 418; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 404; a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 412; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 316; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 306; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 310; a fração ideal de 0,0088700, que corresponderá à unidade 213; a fração ideal de 0,0074800, que corresponderá à unidade 208; a fração ideal de 0,0069370, que corresponderá à unidade 717; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 704; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 711; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 806; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 810, a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 816, a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 908; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 914; e **(ii)** unidades que caberão à **URBANA:** a fração ideal de 0,003336381, que corresponderá a 26,85% da unidade 501; a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 502; a fração ideal de 0,0124260, que corresponderá à unidade 601; a fração ideal de 0,0069370, que corresponderá à unidade 417; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 403; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 411; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 315; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 305; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 309; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 214; a fração

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

50/1603/1
Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

ideal de 0,0074450, que corresponderá à unidade 207; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 718; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 703; a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 712; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 805; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 809; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 815; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 907; a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 913; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 915; a fração ideal de 0,0062120, que corresponderá à unidade 218; a fração ideal de 0,0077690, que corresponderá à unidade 312; a fração ideal de 0,0081590, que corresponderá à unidade 802; e não como constou no subitem "6.1." da escritura ora retificada; 7. o imóvel resultante da unificação dos imóveis das matrículas 72.702 e 100.242 do Livro 2 - RG do Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital, tem a seguinte descrição: - "o prédio nº 591 e o prédio de alvenaria nºs 577 e 579 da Rua Doutor Timóteo, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, com área superficial de um mil oitenta e nove metros quadrados (1089,00m²), medindo dezenove metros e oitenta centímetros (19,80m) de frente ao alinhamento ímpar da dita rua, por cinquenta e cinco metros (55,00m) de extensão da frente ao fundo, a entestar com o número 351 da Rua Marquês do Pombal, Edifício Guarita (Ind. 3-CO, fl. 298, Av.215), confrontando, ao norte, com o prédio nº 571 da Rua Doutor Timóteo (Matr. 65.203), e ao sul, com a casa nº 597 da Rua Doutor Timóteo (Matr. 151.440). Bairro Moinhos de Vento. Quarteirão: Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Félix da Cunha e Marquês do Pombal"; ratificando-a em todas suas demais partes, ficando esta fazendo parte integrante daquela.

CERTIFICO que as guias de avaliação números 005.2019. 00801.8 e 005.2019. 00800.0, emitidas pela Secretaria Municipal da Fazenda desta Capital, aos 25/02/2019, foram retificadas através das guias

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax:(0_51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomanica.com.br

retificativas números 005.2019. 02126.0 e 005.2019. 02125.1, respectivamente, emitidas pela dita secretaria aos 16.04.2019, nas quais não consta imposto a pagar. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. **E, assim** justos e contratados pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida e por acharem-na em tudo conforme, aceitaram, ratificam e assinam. Eu, Daniel Fabião da Silva, Escrevente Autorizado, a datilografei. Eu, CRISTINA MARIA DE OLIVEIRA, Substituta do Tabelião, conferi e assino. **CERTIFICO** que a escritura está assinada pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionada. ERA o que se continha em dito instrumento, que para aqui foi bem e fielmente transcrito. Dou fé.

Porto Alegre, 27 de agosto de 2019

Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

Custas:

Certidão R\$ 31,40

Busca R\$ 8,40

Proces. Eletrônico R\$ 4,90

TOTAL R\$ 44,70

Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral cfe Lei. 12.692/2006:

0458.03.1900005.01251,0458.01.1900004.94722,0458.01.1900004.94723



A Consulta está disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta

096982 51 2019 00182794 05

Sandro Luis Treptow Flores
Substituto do Tabelião

TRASLADO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

NUMERO GERAL: 069089

NUMERO DE ORDEM: 060

Ficha n° C163253 - **ESCRITURA PÚBLICA**

de Rerratificação que fazem **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA** e **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**

LTDA, como adiante se vai declarar: **Saibam** - quantos esta pública escritura virem que, no ano de dois mil e dezenove (2.019), aos vinte e oito (28) dias do mês de agosto, nesta cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, eu, Cristina Maria de Oliveira, Substituta do Tabelião do 5º Tabelionato de Notas desta Capital, por intermédio da Atendente Caroline Cardoso Zeferino, compareci na Rua Carlos Trein Filho, n° 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, a pedido das partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgantes e reciprocamente outorgadas: **URBANA PARTICIPAÇÕES**

IMOBILIÁRIAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n° 09.475.838/0001-06, com sede na Rua Professor Fitzgerald n° 71, nesta Capital, com endereço eletrônico: com endereço eletrônico pretto@terra.com.br, neste ato representada por seu sócio **Sérgio Cristóvão Pretto**, brasileiro, engenheiro eletrônico, portador da carteira de identidade RG n° 8000873409, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 250.408.980-53, casado, residente e domiciliado na Rua Ildefonso Simões Lopes n° 201, casa 07, nesta Capital; doravante denominada **URBANA; PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 07.003.644/0001-82, com sede na Rua Berto Círio n° 1600, sala C, Bairro São Luiz, na cidade de Canoas/RS, representada por seus sócios **Jaime Pretto**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG n° 8000872427, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob n° 237.677.580/91, divorciado, residente e domiciliado na Alameda Alípio Cesar, n° 124, nesta Capital; e **Gerson Pretto**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade RG n° 5005349799,

SERVIÇO NOTARIAL MANICA

Fone/Fax: (0 51) 2121-5200
Rua Siqueira Campos, 1185 - 1189 - Porto Alegre - RS
www.tabelionatomonica.com.br

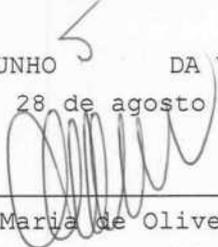
expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 487.200.540/68, casado, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga nº 363, casa 01, nesta Capital, o segundo neste ato representado pelo primeiro nos termos da procuração lavrada nestas Notas, no Livro nº 1158-A de procurações, às folhas nº 119, aos 22 de agosto de 2018; doravante denominada **PRESETE**; e **MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, com sede na Rua Carlos Trein Filho nº 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital, com endereço eletrônico gestaodecarteira@melnickeven.com.br, neste ato representada por seus Diretores, **Juliano Melnick**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 6051019963, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 676.175.650-20, solteiro, maior, e **Marcelo Guedes**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 2057332641, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 972.079.180-20, casado, com endereço comercial da Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Bairro Auxiliadora, nesta Capital; doravante denominada **ME PINHEIRO**; as comparecentes pessoas juridicamente capazes, identificadas documentalmente e reconhecidas como as próprios por mim, Substituta do Tabelião, do que de tudo dou fé. E perante mim, Substituta do Tabelião, pelas outorgantes e reciprocamente outorgadas, falando cada uma por sua vez e alternadamente me foi dito que pela presente escritura e na melhor forma em direito vêm retificar a Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis lavrada nestas Notas, no Livro nº 46-H de Compra e Venda, às folhas 088, aos 19 de março de 2019, e Escritura Pública de Rerratificação lavrada também nestas Notas, no Livro nº 6-H de Contratos, às folhas 174, aos 18 de abril e 2019, na qual URBANA e PRESETE figuram como outorgantes vendedoras e ME PINHEIRO figura como outorgada compradora, para

**TRASLADO**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
5º TABELIONATO DE NOTAS

dela fazer constar que: 1. Declaram as outorgantes vendedoras terem conhecimento quanto ao Pedido de Registro de Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo - "CIC", em trâmite perante a Comissão de Valores Mobiliário - CVM, no processo SEI n°. 19957.007373/2019-59, para venda das unidades autônomas do empreendimento denominado "Condomínio Hotel Dr. Timoteo Moinhos de Vento", cuja incorporação imobiliária encontra-se registrada sob o R-2/206.523 da matrícula n.º 206.523 do Livro n 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, tendo o hotel a denominação "Radisson Red Porto Alegre Moinhos", de forma fracionada, em partes ideais de 12,5% (no caso das unidades autônomas hoteleiras de final "01", a saber, as de n.º.s 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801 e 901) e em partes ideais de 25% para as demais unidades autônomas hoteleiras. 2. As Partes ajustam que a totalidade das unidades autônomas que cabem à URBANA e à PRESETE, serão disponibilizadas e comercializadas pela equipe de vendas da **ME PINHEIRO**, juntamente com as Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras de titularidade da ME Pinheiro, sendo vedada a realização de atos de distribuição pública dos "CIC" por parte da PRESETE e URBANA; 3. Declaram as partes restar sem efeitos a previsão constante no item "8.4" da escritura ora rerratificada lavrada em 19 de março de 2019, antes identificada. 4. Permanecem vigentes todas as previsões contidas nas escrituras rerratificadas que não colidirem com o exposto na presente escritura, ficando ratificadas em todas suas demais partes, ficando esta fazendo parte integrante daquelas. **E, assim** justos e contratados pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida e por acharem-na em tudo conforme, aceitaram, ratificam e assinam. Eu, Daniel Fabião da Silva, Escrevente Autorizado, a datilografei. Eu, CRISTINA MARIA DE OLIVEIRA, Substituta do Tabelião,

conferi e assino. **CERTIFICO** que o ato está assinado pelas partes e pelo servidor na forma acima mencionada. **NADA MAIS CONSTAVA.** Trasladada nesta data.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Porto Alegre, 28 de agosto de 2019


Cristina Maria de Oliveira
Substituta do Tabelião

Emolumentos:

Retificação = R\$ 72,10

Processamento Eletrônico de Dados R\$ 4,90

Total Emol. R\$ 113,30

Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral (SDFNR) Lei nº 12.692/06.

0458.04.1800001.30928 R\$ 3,30; 0458.01.1900004.95798 R\$ 1,40;

0458.04.1800001.30929 R\$ 3,30

Total Selos R\$ 8,00



A Consulta está disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta

096982 51 2019 00182848 32

ANEXO III – MINUTA DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE
OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO –
PARK PLAZA PORTO ALEGRE – MOINHOS 1903 (“OFERTA”)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF/CNPJ:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s):		

AO ASSINAR ESTE TERMO, DECLARO QUE:

Tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na Oferta, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes;

Tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

Recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a “**SCP**”) e do Contrato de Comodato, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Empreendimento**;

A Sócia Ostensiva da SCP é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a “**Administradora**”);

No Contrato de Comodato, a **Comodatária** é a SCP, representada pela **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **SCP**;

Tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Comodato, acima mencionados;

Adiro à referida SCP como **Sócio Participante**;

Adiro ao Contrato de Comodato, como **Comodante**;

Concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse da(s) minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) para ser(em) explorada(s) pela **Administradora**, em conjunto com outras Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), nos termos nele previstos;

Autorizo que minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa Construtora/Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; não se estende à verificar se a Construtora/Incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do **Empreendimento**, atributo esse que me é exclusivo;

Não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;

Tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo a(s) minha(s) Parte(s) Ideal(ais) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado Contrato De Comodato.

Tenho conhecimento dos termos do Contrato de Parceria firmado em 15 de outubro de 2019 entre a Ofertante, a Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense (o “GFBPA”), o qual prevê compromissos recíprocos entre as partes relacionados à possibilidade de divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel, mediante a contrapartida de proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel em condições diferenciadas (basicamente, compromisso de disponibilizar anualmente 40 datas, das quais 20 datas com 01 diária, e 20 datas com 02 diárias, totalizando 60 diárias, para ocupação de 25 quartos, sendo 20 unidades duplas e 05 unidades single para a Delegação do Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense), conforme condições específicas, e conforme detalhamento constante do Contrato de Parceria e no Prospecto, na Seção III.1 – Resumo dos Demais Contratos Firmados no Âmbito do Empreendimento (página 34).

Tenho conhecimento sobre os direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras previstas no Prospecto da Oferta, na Seção VI - Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, páginas 52 e 53 e, abaixo transcritas:

O Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira estará em condomínio civil com os titulares (proprietários) das demais Partes Ideais da mesma Unidade

Autônoma Hoteleira. O condomínio civil, também denominado de condomínio *pro indiviso*, é regrado nos termos estabelecidos em lei, incluindo as disposições dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Em decorrência de estar em condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira poderá estar sujeito a eventuais situações decorrentes de tal particularidade, dos quais destacam-se os seguintes direitos e deveres a seguir referidos.

Direitos

Conforme referido na seção V – “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 52 - deste Prospecto, a remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota parte nos dividendos distribuídos anualmente, de acordo com o previsto nas Cláusulas X e VIII do Contrato de Constituição da SCP, conforme resultados financeiros da SCP, ou seja, em havendo Lucro Operacional Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos; O Investidor Adquirente titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira terá sua cota-parte na SCP calculada de forma proporcional à fração ideal de terreno da Parte Ideal de Suíte que for titular multiplicada por 1.000 (mil).

O Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira pode alienar e também gravar a Parte Ideal que for titular (dando-a, por exemplo, em hipoteca), conforme previsto no Código Civil (artigo 1.314).

Contudo, na hipótese da venda (alienação), o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira deverá observar a legislação vigente quanto ao direito de preferência, incluindo o disposto no artigo 504 do Código Civil enquanto vigente e aplicável a esta situação. Neste caso, então, havendo direito de preferência a ser respeitado, deverá ofertar ao(s) condômino(s) que detiver(em) Parte Ideal na mesma Unidade Autônoma Hoteleira a sua Parte Ideal pretendida alienar antes de vendê-la a terceiro estranho, de modo a possibilitar que aquele(s), em tendo interesse, adquira(m) pelo mesmo valor e nas mesmas condições que seria adquirida a Parte Ideal pelo terceiro estranho.

As aquisições das Partes Ideais de cada Unidade Autônoma Hoteleira serão registradas na matrícula de tal Unidade Autônoma Hoteleira sendo que cada aquisição será objeto de um registro distinto, na mesma matrícula da Unidade Autônoma Hoteleira (suíte), formando-se um condomínio civil de todos os titulares das Partes Ideais de dita Unidade Autônoma Hoteleira. Conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra, na sua cláusula 12.3, tais registros são feitos por ocasião da outorga da escritura pública de compra e venda, e transferência da propriedade dos bens imóveis (o que ocorre perante o Registro de Imóveis). Tal cláusula prevê, ainda, que correrão por conta do Investidor Adquirente todas as despesas relativas ao registro da transferência da propriedade para si, sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis. Em caso de futura venda de uma Parte Ideal, os procedimentos de transmissão de propriedade são os mesmos aqui referidos, bem como os registros relativos, que ocorrem nas matrículas, ou seja, perante o Registro de Imóveis.

Deveres

Quanto aos deveres, seguem algumas considerações a respeito dos pagamentos atrelados à posição de Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, em decorrência das previsões legais atreladas ao condomínio civil.

Em relação às despesas de conservação da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Código Civil é expresso no sentido de que, no condomínio civil, cada condômino responde por sua quota parte. Nesse sentido, o artigo 1.315 do Código Civil dispõe: “ *O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*”

Aquele condômino que quiser se eximir do pagamento das despesas e dívidas, poderá fazê-lo, renunciando a sua Parte Ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a Parte Ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do Código Civil, no item 16.6.2.2 do Compromisso de Venda e Compra.

Em relação às dívidas contraídas por todos os condôminos de uma mesma Unidade Autônoma Hoteleira, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular a solidariedade entre eles, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente à Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira que detiver, nos termos do artigo 1.317 do Código Civil.

As despesas que decorrerem da Unidade Autônoma Hoteleira em si, como IPTU e Taxas Condominiais, recaem sobre todos os proprietários da mesma Unidade Autônoma Hoteleira, solidariamente, consoante interpretação do artigo 124 do Código Tributário Nacional; assim, no caso do condomínio civil, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira pode ser acionado pela Fazenda Municipal e/ou Condomínio, conforme for o caso, para pagar o débito integral relacionado à Unidade Autônoma Hoteleira, e não apenas adstrito à Parte Ideal que detiver. Ele terá, contudo, direito de regresso frente aos demais condôminos de tal Unidade Autônoma Hoteleira.

No caso concreto, está previsto que a Operadora Hoteleira efetuará o pagamento do IPTU e das taxas do Condomínio antes da distribuição da remuneração aos Investidores Adquirentes, nos termos do instrumento Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. (Anexo G ao Contrato de Administração, o qual consta no Anexo I – “Minutas dos Contratos do Empreendimento” deste Prospecto), compondo tais rubricas as denominadas “Custos e Despesas Operacionais” e Despesas da Propriedade, conforme referido no Contrato de Constituição da SCP, item VIII.3. e na Seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” - pág. 48 deste Prospecto; assim, o risco de um condômino Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira vir a ser acionado por dívidas de IPTU e ou despesas condominiais enquanto a Operadora Hoteleira estiver administrando o Hotel fica minimizado, já que não seria o condômino diretamente quem faria o pagamento do IPTU e taxas Condominiais.

Pode, ainda, haver a situação de algum condômino buscar a extinção do condomínio civil existente, com amparo no disposto no artigo 1.322 do Código Civil Brasileiro, enquanto aplicável à espécie, em conformidade com e alínea “i” do campo 3.3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, hipótese em que, se algum dos condôminos na mesma Unidade Autônoma Hoteleira quiser comprar a Parte Ideal que aquele que busca a extinção, ficará com a Parte Ideal somada a esta adquirida, mas, em não tendo condômino(s) interessado em adquirir tal Parte Ideal, poderá ser buscada a venda forçada do todo, ou seja, da Unidade Autônoma Hoteleira inteira, incluindo-se, portanto, as Partes Ideais dos demais Investidores Adquirentes. O resultado obtido com tal venda é repartido entre os condôminos, na proporção que detiverem a Unidade Autônoma Hoteleira, sendo que o condômino tem preferência em adquirir em relação ao estranho; se mais de um condômino tiver interesse, aquele que tem o quinhão maior prefere aos demais; mas, se todos tiverem participação igual, a licitação é feita entre os estranhos, mas antes de ser vendido o bem, é feita a licitação entre os condôminos interessados, a fim de que o bem seja adquirido por quem oferecer o melhor lance.

Ainda, por fim, refere-se que a votação nas assembleias de condomínio, dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidade Autônoma Hoteleira, conforme previsto no §1º do artigo 33 da minuta de Convenção de Condomínio, bem como referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 – deste Prospecto, será calculada de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Os **Fatores de Risco** detalhados no Prospecto, na Seção VII, páginas 54 a 62, e abaixo listados, são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento, os quais devem ser levados em consideração pelos Investidores Adquirentes na tomada de decisão para a aquisição de Parte(s) Ideal(ais) de Unidades Autônomas Hoteleiras. O valor de mercado das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

1) Possibilidade de impacto na rentabilidade do Hotel em razão da Pandemia do Coronavírus - Covid-19.

Devido aos impactos decorrentes da pandemia do Covid-19 houve queda de ocupação do setor hoteleiro nos anos de 2020 e 2021. De acordo com o Estudo de Viabilidade Econômico Financeiro o índice de ocupação do setor hoteleiro está em recuperação na maioria dos destinos, com oscilação de acordo com a evolução das curvas de contágio e fechamento das atividades; sendo para o Brasil, a expectativa é que a curva de recuperação do setor se intensifique nos próximos meses, com a maior disseminação da vacina, de modo que considera entre 2021 e 2023 a possibilidade de um expressivo crescimento na demanda potencial, estimando-se que a normalização completa ocorre em 2024. Contudo, podem não se confirmar as projeções de tal Estudo, que partem da premissa da não ocorrência de uma terceira onda da Covid-19 que acarrete na desaceleração da recuperação da hotelaria em Porto Alegre e da vacinação de toda a

população do país até o final de 2021. Conforme alertado pelo Estudo referido, em sua página 54, caso a crise se estenda por um período maior/eou novos fechamentos do mercado ocorram, os resultados projetados podem ser afetados.

Dessa forma, deve-se alertar que os efeitos da Covid-19 ainda são incertos, de modo que podem haver muitos impactos negativos nas projeções feitas, por conta desta pandemia ou de outras que possam vir a surgir.

2) A possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Hotel.

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro no caso de o Hotel não ter Resultado Operacional satisfatório. Isso porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Hotel, sendo que farão jus a dividendos no caso de haver Lucro Operacional Líquido, consoante previsto no item IX.1 do Contrato de Constituição da SCP. Assim, no caso de insucesso do Hotel, os Investidores Adquirentes poderão, inclusive, suportar prejuízos na medida em que deverão, como sócios participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção do fundo social que detiver, a fim de equalizarem o resultado da SCP, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento” – pág. 48 – do Prospecto.

3) A possibilidade de o Investidor Adquirente ter de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras.

Conforme especificado acima, considerando que o Investidor Adquirente será Sócio Participante da SCP, em caso de Resultado Operacional negativo da SCP, os Investidores Adquirentes deverão aportar a contribuição, correspondente à sua participação, nesse prejuízo, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do Investidor Adquirente, dividido pela soma das quotas de todos os Investidores Adquirentes. Após o vencimento, o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula VII.5 do Contrato de Constituição da SCP. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o Investidor Adquirente terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela SCP, conforme detalhado na alínea “d” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

4) Riscos adicionais decorrentes de o Investidor Adquirente ser titular de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira.

Em decorrência do disposto na Seção VI - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras” – pág. 52 - deste Prospecto, o Investidor Adquirente de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira está potencialmente sujeito a riscos adicionais, pelas características atreladas ao condomínio civil que aquele está inserido com os demais co-proprietários - Investidores Adquirentes das demais Partes Ideais da mesma Unidade

Autônoma Hoteleira, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, conforme previsão constante no item 14.6 do Compromisso de Venda e Compra. Em suma, o Investidor Adquirente deve dar direito de preferência aos demais condôminos da mesma Unidade Autônoma Hoteleira; pode estar sujeito a ser acionado por despesas do imóvel (IPTU, taxa de lixo e condominiais), ainda que adimplente com a sua quota-parte, na medida em que há solidariedade entre os condôminos; não terá uma matrícula apenas em seu nome, sendo que a matrícula conterà todos os co-proprietários de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira devendo cada Investidor Adquirente arcar com as despesas decorrentes da escritura pública de compra e venda e da transferência da propriedade (o que ocorre perante o Registro de Imóveis), sendo elas despesas de tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis; ainda, o risco de o Investidor Adquirente ter que alienar a sua Parte Ideal caso o Investidor Adquirente de Parte Ideal da mesma Unidade Autônoma Hoteleira entrar com procedimento de venda nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, em conformidade com a alínea “i” do Campo 3.3 do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra, e não houver condômino de tal Unidade Autônoma Hoteleira disposto a comprá-la, hipótese em que a Unidade Autônoma Hoteleira inteira (o todo) pode ser levado à venda forçada. Para mais informações acerca dos direitos e deveres dos Investidores Adquirentes de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a Seção VI - “Direitos e Deveres dos Investidores Adquirentes das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras” – pág. 52 - deste Prospecto.

- 5) Riscos adicionais do Investidor Adquirente de Parte Ideal da Unidade Autônoma Hoteleira das Permutantes Terreneiras.

As Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras de titularidade das Permutantes Terreneiras não estão sujeitas ao patrimônio de afetação, de que trata o artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/1964, como estão sujeitas as da Incorporadora, de forma que em relação àquelas não há a segregação estabelecida no §1º do artigo 31-A antes referido, a saber: *“o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva”*, podendo assim elas responderem por dívidas e obrigações das Permutantes Terreneiras.

- 6) Possibilidade da parceria com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense afetar o faturamento projetado, caso a utilização das diárias pela delegação previstas no Contrato de Parceria coincida com períodos de alta ocupação.

O Contrato de Parceria firmado com o GFBPA permite que a delegação do clube utilize o Hotel de maneira gratuita nos 03 (três) primeiros anos de operação, limitado a 60 (sessenta) diárias anuais, conforme os termos detalhados na página 42 deste Prospecto e no Contrato de Parceria. Caso as diárias usufruídas pelo GFBPA coincidam com períodos previstos de alta ocupação, poderá haver substituição de público pagante pela delegação, que não pagará pelas diárias utilizadas.

7) A possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

Após sua aquisição, o valor das Partes Ideias das Unidades Autônomas Hoteleiras está sujeito às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira adquirida irá se valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira. Além disso, os imóveis que são objeto da Oferta constituem Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

8) Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Investidores Adquirentes decorrentes da construção do imóvel e da operação do hotel, gerando risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora ou da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o Resultado Operacional do Hotel e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes. Há possibilidade, ainda, de os Investidores Adquirentes, na qualidade de proprietários das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e Condôminos, virem a ser responsabilizados, solidária ou subsidiariamente, em juízo, em decorrência destas demandas judiciais ou administrativas, ainda que indiretamente, por meio da SCP da qual são sócios participantes, na medida em que a SCP quem responde por demandas judiciais ou administrativas, salvo em caso de comprovada falha, ilegalidade, má fé ou má gestão da Operadora Hoteleira, quando esta responde, conforme alínea “e” do item IV.1 do Contrato de Constituição da SCP.

9) A influência que a Incorporadora (Ofertante) possa vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venha a manter em sua propriedade Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.

A Incorporadora, caso mantenha Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, em sua titularidade, poderá influenciar nas assembleias de condôminos do Hotel, bem como de sócios da SCP.

10) A possibilidade de a Incorporadora (Ofertante) contratar financiamento para a construção do Empreendimento, com possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do Empreendimento em garantia.

Conforme possibilidade prevista na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 - deste Prospecto., a Incorporadora emitiu, em 05 de fevereiro

de 2021, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 7881420, em favor do Banco ABC Brasil S.A., avaliada pela Melnick Even e Even, no montante total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), entretanto, as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hotelarias não fazem parte da garantia de pagamento do saldo devedor. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes. Ressalva-se que, considerando que o Hotel ainda está em fase de obras, poderá ser obtido financiamento para custeio parcial da construção do Empreendimento junto a qualquer ente financeiro, sendo-lhe dada, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do Empreendimento e suas acessões e benfeitorias, inclusive as próprias Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, bem como que os direitos creditórios decorrentes da comercialização do Empreendimento poderão ser objeto de cessão fiduciária, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos aos contratos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias, previsto na Cláusula 13ª do Compromisso de Venda e Compra e mencionado na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC - Contratos de Investimento Coletivo” - pág. 23 - do Prospecto. O eventual inadimplemento, pela Incorporadora, do referido contrato de financiamento poderá gerar atrasos nas obras e prejuízos para os Investidores Adquirentes, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de excussão das garantias pelo agente financeiro.

11) Possibilidade de a Operadora Hoteleira incorrer em conflito de interesses em razão da parcela substancial da remuneração da Operadora Hoteleira do Empreendimento estar vinculada à receita bruta do Empreendimento, diferentemente da remuneração dos Investidores Adquirentes, que está vinculada ao lucro operacional.

A Operadora Hoteleira terá sua remuneração preponderantemente atrelada ao lucro operacional bruto da SCP (Taxa Mensal de Incentivo: 10% do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja inferior a 20% (vinte por cento); 12% (doze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) e inferior a 30% (trinta por cento); ou 14% (quatorze por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto auferido seja igual ou superior a 30% (trinta por cento)), porém também receberá determinadas taxas e remunerações da SCP atreladas à receita bruta, a seguir detalhada: (i.) 1% (um por cento) da receita bruta total, a título de Taxa Mensal de Administração (já incluídos royalties); (ii.) 6,5% (seis vírgula cinco por cento) da receita bruta das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP, a título de Taxa Mensal de Comercialização; conforme previsto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira”, mais especificamente no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 50 – do Prospecto bem como na alínea “a” do item VIII.1 do Contrato de Constituição da SCP), as quais serão recebidas ainda que o lucro operacional bruto da SCP seja negativo.

Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Empreendimento. Para mais informações sobre a remuneração da Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a Seção V - “Remuneração dos

Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” – pág. 48 - do Prospecto, o item “Remuneração da Operadora Hoteleira” – pág. 50 – do Prospecto.

12) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ser atualizada por uma variação superior à TIR.

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira). Para a compra de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira a prazo, as parcelas foram corrigidas pelo INCC, conforme previsto em contrato. Caso o referido índice apresente redução no período de desembolso do Investidor Adquirente, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o INCC-DI sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

13) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas.

O retorno financeiro do Hotel depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Hotel e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade do Hotel disponibilizado aos Investidores Adquirentes, o qual foi baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção do seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração da atividade hoteleira atinge os Investidores Adquirentes, na qualidade de sócios participantes da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao Hotel, incluindo o risco de desvalorização das suas Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios do Hotel), com a consequente perda do valor investido.

14) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos mencionados no Prospecto: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas

com a Incorporadora constantes do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 23 do Prospecto, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação; (ii) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela Incorporadora (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo Investidor Adquirente, fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra, sendo que a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos ---- estes descontos, previstos nos itens “i” a “iii” supra são também realizados em qualquer caso de rescisão decorrente de inadimplemento do Investidor Adquirente, conforme previsto na cláusula nona do Compromisso de Venda e Compra, referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, na pág. 23 do Prospecto, sendo que a previsão contratual consta no item 9.2 do Compromisso de Venda e Compra; (c) Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais) e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora), a rescisão do Contrato de Constituição da SCP. (d) se não cumprir com seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem (Artigo 55 da Convenção de Condomínio), conforme referido na Seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata da “Minuta de Convenção de Condomínio”, na pág. 41 do Prospecto.

15) As suítes que integram o Hotel poderão ficar vagas e não gerar quaisquer rendas decorrentes de sua utilização, podendo, inclusive, gerar prejuízo.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Hotel, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Hotel e, conseqüentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras que integram o Hotel, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, podendo, inclusive, significar a necessidade de aportes na SCP, de forma a cobrir prejuízos, conforme previsto na alínea “d” do item IV.1. do Contrato de Constituição da SCP e exposto na seção V - “Remuneração dos Investidores Adquirentes” – pág. 48 – do Prospecto.

16) O Hotel será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Hotel.

O Hotel será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis (identificada na Seção I - “Identificação da Incorporadora, Construtora, Operadora Hoteleira e Permutantes” - pág. 13 – do Prospecto). Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Hotel em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem relacionados à desvalorização da marca do Hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Hotel, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

17) O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Hotel. Além disso, apesar de o Estudo de Viabilidade do Hotel ter apurado que não existe atualmente previsão de, nos próximos anos, serem inaugurados novos hotéis próximos ao Empreendimento, relatando que foi realizada uma expansão de 50% (cinquenta por cento) do inventário atual do Quality Porto Alegre, tendo sido a operação iniciada em setembro de 2019, é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados no médio prazo naquela região, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocado por eventual vacância de Unidades Autônomas Hoteleiras ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Operadora Hoteleira. Por isso, deve ser levada em conta

a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores do Empreendimento.

18) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, cujos prazos estão previstos no Cronograma Estimado (Tabela A), constante na Seção II - “Descrição do Empreendimento” - pág. 18 - do Prospecto, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, conforme previsto no item 4.3 do Compromisso de Venda e Compra, tanto das Partes Ideais das Unidades Autônomas da Incorporadora quanto para as Partes Ideais das Unidades Autônomas das Permutantes, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, os resultados financeiros do Hotel poderão ser afetados.

19) O Hotel pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro viesse se expandindo ao longo dos últimos anos até a crise da pandemia relacionada à Covid-19, não é possível garantir que essa tendência de crescimento, uma vez superada tal crise, continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, além daquelas relacionadas à pandemia (referidas no item 1 acima) prejudicando também o Hotel.

20) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Hotel.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Hotel. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Incorporadora obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Hotel utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Hotel e limitar o seu retorno financeiro.

21) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do terreno em que será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

22) A possibilidade de existência de passivos ambientais, não conhecidos pela Ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Para fins de aprovação do Empreendimento, a Incorporadora realizou diversos estudos e análises pertinentes à questão ambiental, não tendo encontrado qualquer passivo neste sentido. Contudo, considerando que haverá a construção civil do Empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.

(DATA E LOCAL)

[=]

INVESTIDOR ADQUIRENTE

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

OFERTA PÚBLICA DE PARTES IDEAIS DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (“CIC”) NO EMPREENDIMENTO
CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO-
PARK PLAZA PORTO ALEGRE - MOINHOS 1903 (“OFERTA”)

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade de propósito específico com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81 (“Incorporadora”), neste ato representada por seus diretores (i.) João Rubem Piccoli Filho, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 9002863471, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 421.022.510-04; e (ii.) Marcelo Guedes, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 2057332641, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 972.079.180-20, ambos com endereço profissional na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro auxiliadora, nesta Capital, no âmbito da oferta pública de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo do **Park Plaza Porto Alegre – Moinhos 1903**, previamente denominado Radisson Red – Moinhos 1903 (“Empreendimento”), que está sendo realizada no Brasil, com auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“Oferta”), registrada sob o CIC nº. CVM/SER/TIC/2019/007, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), DECLARA, nos termos do item V, do artigo 6º da referida Instrução, que:

DECLARAMOS que as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro, atualizadas em 18 de junho de 2021 e 10 de junho de 2021, respectivamente, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

DECLARAMOS, ainda, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Porto Alegre, 22 de junho de 2021.

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.


Por: João Rubem Piccoli Filho
Cargo: Diretor


Por: Marcelo Guedes
Cargo: Diretor

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

OFERTA PÚBLICA DE PARTES IDEIAS DE UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS OBJETO DE
CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (“CIC”) NO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO
HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO -
PARK PLAZA PORTO ALEGRE - MOINHOS 1903 (“OFERTA”)

DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., empresa com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13 (a “Operadora Hoteleira”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seus administradores, no âmbito da oferta pública de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo do **Park Plaza Porto Alegre – Moinhos 1903**, previamente denominado Radisson Red – Moinhos 1903 (“Empreendimento”), que está sendo realizada no Brasil, com auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“Oferta”), registrada sob o CIC nº. CVM/SER/TIC/2019/007, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), DECLARA, nos termos do item VI, do artigo 6º da referida Instrução, que:

As informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, atualizados em 18 de junho de 2021 e 10 de junho de 2021, respectivamente, especificamente relacionadas ao Empreendimento Hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

Porto Alegre, 22 de junho de 2021.

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.

Declaração Operadora Hoteleira - Atlântica - Dr Timóteo pdf

Código do documento 363254fa-5758-4938-a4a7-5a79965b93cb



Assinaturas



Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Aprovou



Ricardo Bluvol
rbluvol@ahi.com.br
Assinou



Guilherme Sidnei Martini
gmartini@ahi.com.br
Assinou



Ricardo Bluvol



Eventos do documento

23 Jun 2021, 14:28:05

Documento número 363254fa-5758-4938-a4a7-5a79965b93cb **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b), Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:28:05-03:00

23 Jun 2021, 14:30:40

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b), Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:30:40-03:00

23 Jun 2021, 14:33:10

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194 (194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 24974) - **Geolocalização: -23.6191744 -46.6681856** - Documento de identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:33:10-03:00

23 Jun 2021, 14:56:08

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 49646) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:56:08-03:00

23 Jun 2021, 15:07:50

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 40850) - **Geolocalização: -23.500472585928932 -46.848898204849704** - Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE_ATOM: 2021-06-23T15:07:51-03:00

Hash do documento original

(SHA256):ac2b4be831bb765e77d7dfe7548aec7eecade950dd13e6c0b0c0b6eff8832d60

(SHA512):48e07b4c915ed85e6a35309aa295030313d3993abeef5766b631cc30ffd3417334c33d2960b45ec97db0beee3633f3a77b0c11e48054164ce8818ef854f60db7

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DAS PERMUTANTES TERRENEIRAS

OFERTA PÚBLICA DE PARTES IDEAIS DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS
HOTELEIRAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (“CIC”) NO
EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO-
RADISSON RED MOINHOS 1903 (“OFERTA”)

DECLARAÇÃO DAS PERMUTANTES TERRENEIRAS

Urbana Participações Imobiliárias Ltda., sociedade limitada com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Professor Fitzgerald, nº 71, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.475.838/0001-06, neste ato representada por seu sócio gerente Sérgio Cristóvão Pretto, brasileiro, casado, engenheiro eletrônico, portador da carteira de identidade RG nº 8000873409, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 250.408.980-53, residente e domiciliado na Rua Idelfonso Simões Lopes, nº 201, casa 07, Porto Alegre/RS (“**Urbana**”), e **Presete Participações Ltda.**, sociedade limitada com sede em Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Berto Círio, nº 1600, sala C, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.003.644/0001-82, neste ato representada por seus sócios Jaime Pretto, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 8000872427, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 237.677.580-91, residente e domiciliado na Rua Alípio César, nº 124, Porto Alegre/RS e Gerson Pretto, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade RG nº 5005349799, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 487.200.540-68, residente e domiciliado na Rua Tomaz Gonzaga, nº 363, casa 01, Porto Alegre/RS, o segundo neste ato representado pelo primeiro nos termos da procuração lavrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no Livro nº 1158-A de procurações, às folhas nº 119, de 22 de agosto de 2018, (“**Presete**”, e quando em conjunto “**Permutantes Terreneiras**”), no âmbito da oferta pública de partes ideais de unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, objeto de contratos de investimento coletivo do **Radisson Red Moinhos 1903** (“**Empreendimento**”), as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“**Partes Ideais de Unidades Autônomas Condo-Hoteleiras**”), a ser realizada no Brasil, com o auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“**Oferta**”), registrada, sob o CIC nº CVM/SER/TIC/2019/007, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“**Instrução CVM 602**”), nos termos do item V, do artigo 5º, da Instrução CVM 602, tendo em vista a modificação da Oferta em relação àquela registrada em 13 de setembro de 2019 (cujo nome anterior era Radisson Red Porto Alegre Moinhos), contempladas no Prospecto e Estudo de Viabilidade Econômica datados de 15 de outubro de 2019:

DECLARAMOS que as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, atualizados de acordo com a modificação da Oferta, do empreendimento hoteleiro, são verdadeiras,

consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;

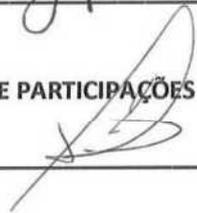
DECLARAMOS, ainda, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Porto Alegre, 15 de outubro de 2019.

URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.



PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.



ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA SOBRE ALTERAÇÃO DA BANDEIRA



Barueri, 23 de junho de 2021.

À
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.
Rua Carlos Trein Filho, nº 551
Porto Alegre/ RS

Prezados Senhores,

Devido a V. solicitação para alteração de bandeira do produto hoteleiro Dr. Timóteo, localizado na Rua Dr. Timóteo, nº577/579/591, no bairro de Moinhos, em Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, informamos que o posicionamento da bandeira *Park Plaza* será o mesmo da atual bandeira *Radisson Red*, tanto em relação à precificação de diárias quanto aos padrões operacionais hoteleiros.

Atenciosamente,

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Declaração Alteração Bandeira - Atlântica pdf

Código do documento 81d45a03-a617-4f68-a5bd-daffbd47a387



Assinaturas



Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Aprovou



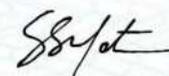
Ricardo Bluvol
rbluvol@ahi.com.br
Assinou



Guilherme Sidnei Martini
gmartini@ahi.com.br
Assinou



Ricardo Bluvol



Eventos do documento

23 Jun 2021, 14:31:09

Documento número 81d45a03-a617-4f68-a5bd-daffbd47a387 **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:31:09-03:00

23 Jun 2021, 14:32:47

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:32:47-03:00

23 Jun 2021, 14:34:15

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194 (194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 25316) - **Geolocalização: -23.6191744 -46.6681856** - Documento de identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:34:15-03:00

23 Jun 2021, 14:56:34

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 49506) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:56:34-03:00

23 Jun 2021, 15:08:32

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 51006) - **Geolocalização: -23.50019837482534 -46.848847411192025** - Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE_ATOM: 2021-06-23T15:08:32-03:00



Hash do documento original

(SHA256):810342d525e4027e9f0e3016f8e2dd803ded9a2a5d35d3f1986d4baa21d7b5f9

(SHA512):76ca408ad3bf9398e3c8873961f10ff503d763c2e0836fc2949ac38f58fd67fe5915dbbddd2844c12efabcccd5ddf24418ff882098fcd1ba1cb17b2d3a7ee31b

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA HOTEL INVEST SOBRE ALTERAÇÃO DA BANDEIRA

São Paulo, 22 de junho de 2021

À Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.
Rua Carlos Trein Filho, nº 551
Porto Alegre/RS

Prezados,

Com base na declaração anexa da Atlantica Hotels International, documento em que a operadora afirma que a mudança de marca (de Radisson Red para Park Plaza) realizada no hotel em desenvolvimento na Rua Dr. Timóteo, nº 577/579/591, no bairro de Moinhos, em Porto Alegre, não irá alterar o posicionamento tarifário e nem os custos operacionais do hotel, a HotelInvest declara que não considerou nenhuma influência da alteração da bandeira no atual estudo de viabilidade (datado de 10 de junho de 2021), seja na penetração do hotel no mercado, na diária média ou no custo operacional. A mudança de resultados em relação ao estudo anterior deve-se única e exclusivamente à variação de oferta apresentada na página 32 do relatório e aos impactos da Covid-19 no país e as respectivas mudanças do cenário econômico nacional, que impactam as projeções de evolução de demanda e diária.

Atenciosamente,



Renata Cassani
Consulting & Valuation



Pedro Cypriano
Managing Partner



Barueri, 23 de junho de 2021.

À
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário Ltda.
Rua Carlos Trein Filho, nº 551
Porto Alegre/ RS

Prezados Senhores,

Devido a V. solicitação para alteração de bandeira do produto hoteleiro Dr. Timóteo, localizado na Rua Dr. Timóteo, nº577/579/591, no bairro de Moinhos, em Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, informamos que o posicionamento da bandeira *Park Plaza* será o mesmo da atual bandeira *Radisson Red*, tanto em relação à precificação de diárias quanto aos padrões operacionais hoteleiros.

Atenciosamente,

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Declaração Alteração Bandeira - Atlântica pdf

Código do documento 81d45a03-a617-4f68-a5bd-daffbd47a387



Assinaturas



Sabrina Paiva Beltrame
sbeltrame@ahi.com.br
Aprovou



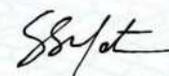
Ricardo Bluvol
rbluvol@ahi.com.br
Assinou



Guilherme Sidnei Martini
gmartini@ahi.com.br
Assinou



Ricardo Bluvol



Eventos do documento

23 Jun 2021, 14:31:09

Documento número 81d45a03-a617-4f68-a5bd-daffbd47a387 **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email :mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:31:09-03:00

23 Jun 2021, 14:32:47

Lista de assinatura **iniciada** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (Conta 716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:32:47-03:00

23 Jun 2021, 14:34:15

SABRINA PAIVA BELTRAME **Aprovou** - Email: sbeltrame@ahi.com.br - IP: 191.162.236.194 (194.236.162.191.isp.timbrasil.com.br porta: 25316) - **Geolocalização: -23.6191744 -46.6681856** - Documento de identificação informado: 272.129.138-63 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:34:15-03:00

23 Jun 2021, 14:56:34

RICARDO BLUVOL **Assinou** - Email: rbluvol@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 49506) - Documento de identificação informado: 270.704.898-46 - DATE_ATOM: 2021-06-23T14:56:34-03:00

23 Jun 2021, 15:08:32

GUILHERME SIDNEI MARTINI **Assinou** - Email: gmartini@ahi.com.br - IP: 179.191.82.195 (mvx-179-191-82-195.mundivox.com porta: 51006) - **Geolocalização: -23.50019837482534 -46.848847411192025** - Documento de identificação informado: 249.497.468-20 - DATE_ATOM: 2021-06-23T15:08:32-03:00



Hash do documento original

(SHA256):810342d525e4027e9f0e3016f8e2dd803ded9a2a5d35d3f1986d4baa21d7b5f9

(SHA512):76ca408ad3bf9398e3c8873961f10ff503d763c2e0836fc2949ac38f58fd67fe5915dbbddd2844c12efabcccd5ddf24418ff882098fcd1ba1cb17b2d3a7ee31b

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign