



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 hotelceiros, 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 copadoras, 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 emvidar 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 rescisórios, 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**.

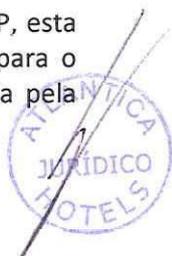
5.4. - O Síndico, e caso este não o faça, a **Administradora**, convocará anualmente as Assembleias gerais do **Condomínio**, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Condominial Anual; e, (b) até o final do mês de março de cada ano, para aprovação 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:

$$\text{RSI} = \left[\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem do Condo-Hotel}}{\text{Total de Apartamentos disponíveis do Condo-Hotel}} \div \frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem da Cesta Competitiva}}{\text{Total de apartamentos disponíveis no Pool da Cesta Competitiva}} \right] \times 100$$

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 suas 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 privilegio 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**.

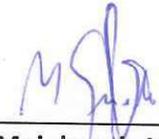
21. DO FORO CONTRATUAL ELEITO PELAS PARTES

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.



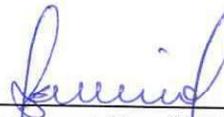
E por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Barueri – SP, 01 de julho de 2019.

Condomínio Moinhos de Vento
Representado por sua Incorporadora

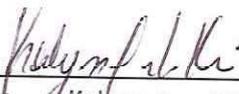
Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20

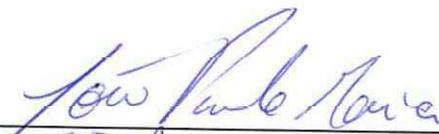
Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora

Flavia Cristina Buiati Pereira
RG: 7.499.769
CPF: 035.511.936-65

Testemunhas:

1. 

Nome: **Kalyne Ducati Klin**
RG: **009.570.290-39**
CPF: **1083377001**

2. 

Nome: **JOSÉ PAULO MOTA**
RG: **1984285145**



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, alfaías, 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 gestão 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*".

J

8

CS
Sly


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



Anexo D ao Contrato de Administração- HABITE-SE

CÓPIA DO AUTO DE CONCLUSÃO DO CONDO-HOTEL ("HABITE-SE")

ms
as
e

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

gr
gr
A circular blue stamp with the text "ATLANTICA JURIDICO HOTELS" around the perimeter. A diagonal line is drawn across the stamp from the top-left to the bottom-right.

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 <i>Revenue Management, Business Intelligence</i> , 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

821



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 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 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**.

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, desmoronamento, 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** deseje 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:

$$\text{RSI} = \left[\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem do Condo-Hotel}}{\text{Total de apartamentos disponíveis do Condo-Hotel}} \div \frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem da Cesta Competitiva}}{\text{Total de apartamentos disponíveis no Pool da Cesta Competitiva}} \right] \times 100$$

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 conseqüentemente 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 – Secção 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 – Secção 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 irretroatável, 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-gerecncial 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 deste 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


Atlantica 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:

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**

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:

<p>I – DA(S) PARTE(S) IDEAL (AIS) de [=]% DO APARTAMENTO CEDIDO EM COMODATO: unidade</p> <p>II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O COMODATO:</p> <p>A – Vigência do Contrato: a mesma do contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual o presente instrumento é anexo;</p>
--

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:

J

G
guy


Anexo 2 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação – CHAVES

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES



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.atlanticahotels.com.br através do parceiro Omnibees 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 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 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 in blue ink.

"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



884

~ J. R.

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 expresso consentimento da Administradora.”

CLÁUSULA QUINTA: As Partes ajustam corrigir a redação do item “12.4. iii” do Contrato de Administração, já que a comodatária 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 signatures and initials in blue ink.

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”).”



Handwritten signatures and initials in blue ink.

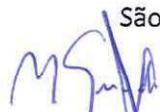
CLÁUSULA SÉTIMA: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

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.



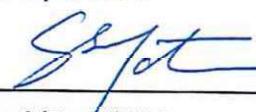
Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento
Representado por sua Incorporadora

Ricardo Bluvor
RG: 23.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-46

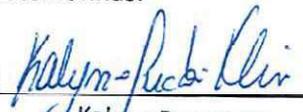


Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora

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
RG: 1084285145
CPF: 011.135.790-05



2

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. 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 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**.”*



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'J', 'X', 'SAY', and '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**,”*



“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°. 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.”



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Jw", "X", "SM", and "L".

" 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

Handwritten signature and initials on the right margin.

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;”



Handwritten initials and marks, including 'JH' and 'SSY'.

“(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), equipado(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).



557 2

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.

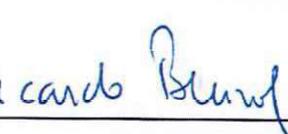
São Paulo, 22 de julho de 2019.

Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento

Representado por sua Incorporadora

Ricardo Bluvol
RG: 22.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-46



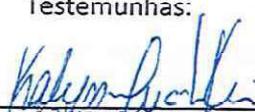
Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Administradora

Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20



Testemunhas:

1) 
Nome: Kelyne Ducati Klin
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



SSY
r
v
k

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:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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.



SBM

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large 'A' at the top, 'SBM' in the middle, and 'r' at the bottom.

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 signatures and initials in blue ink.

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, consequentemente, 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 irretroatável, 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):1e052761fcde353ad41de6b131668aac00dc8735d13fd4361c3ec14dace267c

(SHA512):de08073c4cf68a15ee7dca741bfe008cc59c2096bbd2db76acf1fd7350f8dee1a88758cf1d7f13d2db2325f19e0013beaba1552ea6776ee183eff733337f6903

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign