



Contrato de Administração

QUADRO RESUMO

i) **SUBCONDOMÍNIO CONDO-HOTEL:** Subcondomínio Condo-Hotel Core Pinheiros

ii) **ADMINISTRADORA:** Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

iii) **OBJETO:** Prestação de serviços de administração condominial do Subcondomínio Condo-Hotel e gerenciamento do Pool Hoteleiro

iv) **PRAZO:** 10 (dez) anos contados da Data de Abertura do Condo-Hotel operando com a **Marca**, conforme **Cláusula 11**

v) **MARCA A SER LICENCIADA:** Radisson

vi) **ENDEREÇO DO CONDO-HOTEL:** Ruas Alves Guimarães e Artur de Azevedo, esquina com a Rua Cristiano Viana

vii) **NÚMERO DE APARTAMENTOS:** 152 (cento e cinquenta e dois) apartamentos

viii) **NOME FANTASIA DO CONDO-HOTEL:** Radisson Pinheiros

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\$ 20,00 (mensal) por apartamento	4.1. "t)"
Serviços de Consolidação das Obrigações Trabalhistas	Realização da consolidação das obrigações acessórias da área trabalhista para cumprimento das normas trabalhistas	R\$ 1.500,00 para implantação + R\$21,92 (mensal) por colaborador	4.1. "n)"
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	15

844

N

Contrato de Administração

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

(a) **Subcondomínio Condo-Hotel Core Pinheiros**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos do respectivo subcondomínio, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, nas Ruas Alves Guimarães e Artur de Azevedo, esquina com a Rua Cristiano Viana, neste ato devidamente representado por sua Incorporadora, a empresa **Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, - 4º andar, sala 54, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.083.009/0001-83, por seus representantes ao final nomeados e assinados, doravante denominado simplesmente "**Subcondomínio Condo-Hotel**" ou "**Condo-Hotel**"; 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,

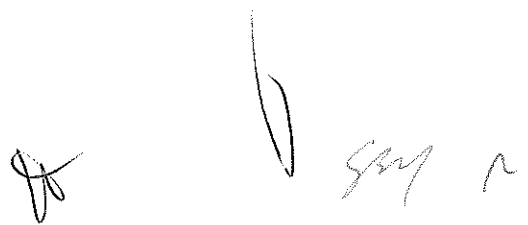
Considerando que,

(i) O **Condomínio** consiste em uma edificação com unidades habitacionais do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, academia, áreas técnicas, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira. Para os fins do presente Instrumento será considerado "**Subcondomínio Condo-Hotel**" ou "**Condo-Hotel**" o conjunto formado pelas unidades habitacionais, áreas e bens comuns da edificação retro referida, devidamente aprovada para a atividade hoteleira, conforme Alvará de Aprovação e Execução a ser expedido pela Prefeitura do Foro do **Condo-Hotel**. Além disso, no complexo imobiliário do **Condomínio**, situam-se uma torre de consultórios médicos e serviços relacionados, uma torre residencial e um centro de diagnósticos, além das lojas de fachada ativa, sendo certo que referidas áreas não fazem parte do escopo do presente **Contrato**, uma vez que não serão administradas pela **Administradora**;

(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 **Subcondomínio Condo-Hotel** deseja que a **Administradora** administre tanto o respectivo subcondomínio, quanto as atividades peculiares ao funcionamento de um empreendimento do tipo "**Condo-Hotel**", explorando tanto as áreas comuns quanto as unidades autônomas do **Subcondomínio** ("**Pool**");

(iv) As partes chegaram à conclusão que, para que a **Administradora** possa perfeitamente prestar seus serviços ao **Subcondomínio Condo-Hotel** e assim



administrar e gerenciar o funcionamento do **Condo-Hotel** e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**;

(v) A **Incorporadora** cederá indiretamente aos **Condôminos do Condo-Hotel** 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 Subcondomínio Condo-Hotel**;

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 **Contrato**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** contrata a **Administradora** para a administração subcondominial e gerenciamento do Pool que será formado no **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** para sua utilização durante a vigência deste **Contrato**, conforme **Cláusula 11** abaixo.

2.1.1. - As **Partes** desde já concordam que o objeto deste **Contrato** e dos instrumentos anexos ao presente refere-se apenas e exclusivamente ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, com unidades habitacionais do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, academia, áreas técnicas e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira, conforme melhor descrito na ANB, anexa a este instrumento (**Anexo I**). Dessa forma, a torre de consultórios médicos e serviços relacionados, a torre residencial e o centro de diagnósticos, além das lojas de fachada ativa, não fazem parte do escopo do presente **Contrato**, uma vez que não serão administrados pela **Administradora**.

2.2. - Os serviços de administração compreenderão ainda o gerenciamento e a supervisão dos serviços constantes da respectiva Convenção do Condomínio e os abaixo indicados, a serem prestados pela **Administradora**, por si, por terceiros ou por meio de empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel** sob a sua supervisão, ao **Subcondomínio Condo-Hotel** e aos respectivos condôminos, hóspedes e clientes:

a) Recepção/Portaria: atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes e etc.;



- b) Telefonia: recepção e distribuição de recados telefônicos, serviço de despertador e etc.;
- c) Amenidades: disponibilização, no balcão da recepção do **Subcondomínio Condo-Hotel**, de balas e/ou biscoitos e etc.;
- d) Paisagismo: manutenção da decoração da recepção do **Subcondomínio Condo-Hotel** eventuais outras áreas comuns;
- e) Governança: operação diária da limpeza básica e arrumação dos apartamentos;
- f) TV a Cabo: verificação constante do sistema de transmissão de TV a cabo do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- g) Segurança: averiguação do cumprimento do sistema e padrões de segurança estabelecidos pela **Administradora**;
- h) Concierge: intermediação entre os hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- i) Business Center: com serviços de acesso à internet, máquinas copiadoras, de envio e recebimento de fax, e etc.;
- j) Mensageiros: disponibilização de funcionários para fazer o transporte e entregas de malas, volumes, correspondências e serviços de recado aos apartamentos;
- k) Lavanderia: realizará a lavagem e o serviços de tinturaria de roupas;
- l) Restaurante, bar, serviço de quarto (room service) e similares: realizará o fornecimento de alimentos e bebidas, conforme a relação de produtos colocados à disposição;
- m) Lazer e entretenimento: atividades de lazer e entretenimento eventualmente disponibilizados nas áreas comuns; e
- n) Outros: que usualmente sejam disponibilizados em hotéis similares ao **Condo-Hotel** administrados pela **Administradora** ou que utilizem suas marcas.

2.2.1. Alguns dos serviços acima poderão ser prestados ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 diretamente 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, sendo que a autorização não poderá ser negada de forma não justificada.

OK

847

2.2.3. Os serviços acima especificados deverão ser obrigatoriamente mantidos pelo Subcondomínio Condo-Hotel, a partir da **Data de Abertura do Condo-Hotel**, em perfeito e permanente funcionamento.

2.2.4. Uma vez que a garagem beneficiará outros setores do complexo onde está localizado o **Condomínio**, a **Administradora** reconhece que a garagem do **Condomínio** será operada por terceiros, conforme regras definidas na Convenção de Condomínio. Fica, entretanto, desde já acordado entre as Partes que referida operação deverá cumprir com os padrões da **Rede** e da **Marca**, para o atendimento aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, possibilitando a operação hoteleira por parte da **Administradora**, sendo ainda que a empresa a ser escolhida pelo **Condomínio** para prestar os serviços aqui referidos deverá ser empresa de primeira linha, idônea, que atenda aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel** e que cobre o seu preço de tabela, porém com um desconto mínimo de 20% (vinte por cento), durante o horário comercial e pelo pernoite, para os veículos de hóspedes.

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 Subcondomínio Condo-Hotel.

3. DA MARCA

3.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** e, nos termos previstos no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação previsto no Anexo G, autoriza a Sociedade 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, a **Marca** poderá ser utilizada nas dependências do Subcondomínio. Consoante o aqui disposto, é expressamente vedada a utilização da **Marca** pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** e seus respectivos condôminos de forma diversa da estabelecida pela **Administradora** e do previsto no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

4. DOS DEVERES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

4.1. - Constituem deveres e atribuições da **Administradora**, desenvolvidos com recursos subcondominiais nos termos deste **Contrato**:

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- b) Proceder à administração geral do **Subcondomínio Condo-Hotel**, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno do Subcondomínio, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- c) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- d) Selecionar, admitir, substituir e demitir os Empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel**, necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, às expensas do **Subcondomínio Condo-Hotel** e desde que incluídos na Previsão Orçamentária Subcondominial Anual aprovada em Assembleia 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 Subcondominial Anual;

- e) Fixar os salários dos Empregados, a serem pagos pelo **Subcondomínio Condo-Hotel**, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e o mercado local sem prejuízo dos orçamentos eventualmente aprovados;
- f) Pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, sempre com recursos subcondominiais, 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 Subcondominial Anual para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- j) Prestar contas mensalmente ao Subsíndico e anualmente à Assembleia ordinária do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- k) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática e instalações do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** ou, conforme o caso, do Fundo de Reserva Subcondominial, conforme previsto na Convenção do **Condomínio**;
- l) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Subcondomínio Condo-Hotel** informando ao Subsíndico sobre as contas eventualmente abertas e encerradas;
- m) Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do **Subcondomínio Condo-Hotel** para a escrituração das despesas e receitas condominiais, efetuadas em livros adequados;
- n) Contratar, em nome do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**). 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 do **Subcondomínio Condo-Hotel**. Para efeitos meramente de resumo, os valores ora pactuados estão reproduzidos no **Quadro Resumo** inserido no início deste instrumento;

- o) Remeter a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do **Subcondomínio Condo-Hotel**, elaborado pelos funcionários do **Subcondomínio Condo-Hotel** sob a supervisão da **Administradora**, sem que haja necessidade de submetê-lo ao Subsíndico;
- p) Manter o arquivo do **Subcondomínio Condo-Hotel** 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;
- q) Propor ao Subsíndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previstas na Convenção do **Condomínio**;
- r) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **Subcondomínio Condo-Hotel** ao Subsíndico, quando encerrada a administração objeto deste **Contrato**;
- s) Convocar Assembleias gerais caso o Subsíndico não o faça, especialmente nas hipóteses previstas na Cláusula 5.4, abaixo;
- t) Orientar e supervisionar a elaboração contábil feita pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais, serviços estes que serão remunerados mensalmente ao valor de R\$20,00 (vinte reais) por apartamento ("processing fee"), conforme **Quadro Resumo**. A contabilidade e as obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras do **Subcondomínio Condo-Hotel** e do Pool, mantidas por meio de livros e registros eletrônicos e impressos em nome do **Subcondomínio Condo-Hotel**, serão executadas por Empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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;
- u) Instalar no **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, conforme Cláusula 4.7 abaixo.

4.2. – A demissão e/ou contratação de profissionais e empregados do/para o **Subcondomínio Condo-Hotel** somente poderá ser realizada mediante prévia autorização por escrito da **Administradora**, da mesma forma que a **Administradora** poderá, a seu exclusivo critério, determinar a demissão e/ou contratação de profissionais e empregados do/para o **Subcondomínio Condo-Hotel**, desde que os respectivos salários e encargos estejam dentro do correspondente orçamento, sendo que a **Administradora**, na qualidade de responsável pelo treinamento, orientação e supervisão dos colaboradores do **Subcondomínio Condo-**



Hotel, responderá, perante o **Subcondomínio Condo-Hotel** ou terceiros, pelos danos comprovadamente diretos e indiretos decorrentes de comprovada culpa, negligência ou imprudência da **Administradora** ou seus funcionários, no treinamento, orientação, supervisão e gestão de tais colaboradores.

4.2.1. – Não obstante a demissão de profissionais e empregados do/para o **Subcondomínio Condo-Hotel** ser uma prerrogativa da **Administradora**, conforme descrito no item 4.2 acima, caso o **Subcondomínio** entenda que o Gerente Geral precise ser demitido, deverá notificar a **Administradora**, por escrito, de forma justificada e fundamentada, e, em a **Administradora** concordando com referida demissão, deverá apresentar ao **Subcondomínio**, no prazo máximo de 3 (três) meses contados do recebimento de referida notificação, 3 (três) opções de candidatos ao cargo de Gerente Geral, sendo que o **Subcondomínio** deverá escolher entre 1 (um) deles.

4.3. - Não obstante o disposto nas letras “d” e “e” 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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**.

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 subcondominiais 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, sendo que a **Administradora** deverá efetuar o controle e prestar contas ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, sempre que solicitado por este, com relação aos períodos em que tais colaboradores tenham prestado serviços em benefício do **Condo-Hotel** ou do **Subcondomínio Condo-Hotel**, bem como com relação ao rateio dos custos de seus colaboradores previsto no caput desta Cláusula. Fica estabelecido entre as Partes que, caso a **Administradora**, comprovadamente, não cumpra com a legislação trabalhista vigente, deverá arcar com os danos que comprovadamente o **Subcondomínio Condo-Hotel** incorrer por esta razão.

4.4. - Fica desde já convencionado que o Gerente Geral do **Condo-Hotel** será sempre selecionado (ou indicado) pela **Administradora** e contratado pelo **Subcondomínio**. Caso a **Administradora** opte por sugerir a substituição do Gerente Geral designado para o **Condo-Hotel** a cada 3 (três) anos, de acordo com o plano de carreira e desenvolvimento profissional por ela estabelecidos, substituindo-o por outro profissional por ela também designado e transferindo o atual para outro empreendimento da rede da **Administradora**, poderá fazê-lo desde que com a anuência do **Subcondomínio Condo-Hotel** e desde que o profissional que venha a substituir o Gerente Geral tenha comprovada experiência, idoneidade e capacidade técnica para exercer as funções de Gerente Geral.



4.4.1. - Para tanto, a **Administradora**, deverá enviar notificação ao **Subcondomínio**, com antecedência de 3 (três) meses da data estimada para eventual substituição do Gerente Geral, contendo sugestões e informações de 3 (três) profissionais, com comprovada experiência, idoneidade e capacidade técnica para exercer as funções de Gerente Geral. O **Subcondomínio** deverá, então, no prazo de 1 (um) mês contado da data de recebimento da referida notificação da **Administradora**, contra-notificar a **Administradora** para manifestar a sua aprovação ou não aprovação a respeito da substituição sugerida pela **Administradora**.

4.4.2. - Em caso de aprovação da substituição sugerida pela **Administradora** pelo **Subcondomínio**, este deverá indicar o profissional, dentre aqueles sugeridos pela **Administradora**, a ser contratado pelo **Subcondomínio** para assumir a posição de Gerente Geral e arcar com as verbas rescisórias do Gerente Geral a ser desligado e substituído pelo profissional aprovado pelo **Subcondomínio**.

4.4.3. - Caso o **Subcondomínio** não aprove a substituição sugerida pela **Administradora**, o Gerente Geral deverá permanecer no cargo até que o **Subcondomínio** decida pela sua substituição ou que a **Administradora** entenda que ele deva ser demitido, respeitado o disposto no item 4.2.1 acima.

4.5. - Os profissionais eventualmente necessários exclusivamente à operação do **Pool**, conforme previsto no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, serão selecionados pela **Administradora** e contratados e registrados no **Subcondomínio Condo-Hotel**, sendo todos os seus custos repassados à SCP por meio do rateio de despesas condominiais ordinárias.

4.6. - Mediante a celebração de contrato em separado, a **Administradora**, ou qualquer de suas associadas, sob este Contrato ou sob o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, poderá prestar ao **Subcondomínio Condo-Hotel** serviços que, por estarem fora do escopo do serviço de administração do **Subcondomínio Condo-Hotel** ou da SCP, 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 valores a serem empreendidos em tais serviços estejam previamente orçados e aprovados na Previsão Orçamentária Condominial Anual ou no Plano Operacional Anual, conforme o caso, e, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** ou pela SCP, conforme o caso..

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 Subcondominial Anual.

10

827 a

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 **Subcondomínio Condo-Hotel ou da SCP**, para estas situações, salvo se tal despesa já estiver prevista na Previsão Orçamentária Subcondominial Anual ou Planos Operacional Anual aprovados, conforme o caso.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO SUBCONDOMÍNIO CONDO-HOTEL

5.1. - Constituem obrigações do **Subcondomínio Condo-Hotel** para com a **Administradora**, extensíveis ao Subsíndico e aos condôminos do respectivo subcondomínio, conforme aplicável:

- a) Garantir-lhe livre acesso ao **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 Subcondominial 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 Subsíndico assumir a função de qualquer empregado do **Subcondomínio Condo-Hotel**, ou indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular para exercício de funções ligadas ao **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- f) Tomar conhecimento e fazer cumprir a obrigação de que é vedado o exercício de qualquer atividade comercial dentro do **Subcondomínio Condo-Hotel**, por qualquer dos condôminos, principalmente pelo Subsíndico e membros do Corpo Diretivo do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- k) Autorizar a **Administradora** a contratar e manter vigente, em razão das características especiais hoteleiras do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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**. Para fins do aqui disposto a **Administradora** também deverá obter aprovação prévia do **Subcondomínio Condo-Hotel**, para estas situações, salvo se tal despesa já estiver prevista na Previsão Orçamentária Subcondominial Anual aprovada.
- l) Autorizar a **Administradora** a adquirir, por conta e ordem do **Subcondomínio Condo-Hotel**, os suprimentos do **Condo-Hotel** apenas de fornecedores homologados pela **Administradora**;
- m) Indenizar a **Administradora** e/ou suas Associadas, observando o disposto na Cláusula 4.3, 4.4 e 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, ou ainda, no caso de inadimplemento do **Subcondomínio Condo-Hotel** ou dos condôminos das obrigações por qualquer deles contraídas com terceiros em decorrência da administração do **Subcondomínio Condo-Hotel** e funcionamento do **Pool**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má-administração, negligência, imprudência e imperícia por parte da **Administradora** ou de suas Associadas no exercício de suas funções, quando a **Administradora** será responsável por reembolsar o **Subcondomínio Condo-Hotel**. Esta obrigação continuará válida mesmo após o término ou eventual rescisão deste **Contrato**; e,
- n) Arcar com os respectivos custos de participação do Gerente Geral e Empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, observado o disposto na Cláusula 4.2 acima.

5.2. - Adicionalmente às obrigações acima, compete ao **Subcondomínio Condo-Hotel** e aos respectivos condôminos, conforme o caso, durante todo o período em que a **Administradora** estiver exercendo a administração do **Subcondomínio Condo-Hotel**, manter os termos da Convenção do Condomínio compatíveis com o aqui disposto.



5.3. O Subsíndico, e caso este não o faça, a **Administradora**, convocará anualmente as Assembleias gerais do **Subcondomínio Condo-Hotel**, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Subcondominial 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 deliberar sobre qualquer outro assunto que a **Administradora**, o Subsíndico ou qualquer condômino submetam à sua apreciação, conforme previsto na referida Convenção de Condomínio.

6. DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS

6.1. - As áreas e bens de propriedade e uso comuns do **Subcondomínio Condo-Hotel**, tais como restaurante, lavanderia, *business center*, sala(s) de eventos e telefonia destinar-se-ão à locação, ou prestação de serviços por terceiros, ou a exploração pela 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 do previsto na Cláusula 6.1., acima, quando feita pela **Administradora**, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, o **Subcondomínio Condo-Hotel** compromete-se a lhe disponibilizar, 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, -e etc.

6.3. - Sempre que as áreas comuns do **Subcondomínio Condo-Hotel** forem operadas 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**.

6.4. - O término deste **Contrato**, independente do motivo e de qualquer outra formalidade, obrigatoriamente implicará no término das relações contratuais do **Subcondomínio Condo-Hotel** previstas nesta cláusula, que envolvam a **Administradora**.

7. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA SUBCONDOMINIAL ANUAL

7.1. - A **Administradora** elaborará anualmente a Previsão Orçamentária Subcondominial Anual que deverá ser encaminhada ao Subsíndico e ao Corpo Diretivo do **Subcondomínio Condo-Hotel**, em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação antes da Assembleia que visará a aprovação da Previsão Orçamentária Subcondominial Anual.

7.1.1. - Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Subcondominial Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto dela constante, a **Administradora** continuará administrando o **Subcondomínio 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, acrescida das modificações que julgar necessárias de acordo com sua experiência profissional e necessidades do mercado e do caixa

subcondominial, o que será válido até a resolução das respectivas divergências pelo asset manager ou empresa especializada nos termos da Cláusula XIII.3.1.

7.1.1.1. - A Previsão Orçamentária Subcondominial Anual deverá contemplar as despesas necessárias a prestação dos serviços em conformidade com os padrões da **Marca**.

7.1.2. - A **Administradora** obriga-se a apresentar ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, a Previsão Orçamentária Subcondominial 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 Subsíndico 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 Subcondominial, 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 pela **Administradora**, em nome do **Subcondomínio Condo-Hotel**, às expensas deste: **(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 **Subcondomínio Condo-Hotel**; **(b)** seguro de responsabilidade civil do 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do "habite-se" sob pena de o **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 pela **Administradora** por conta e ordem do **Subcondomínio Condo-Hotel** durante todo o prazo de vigência do presente







Contrato. O não cumprimento desta cláusula ensejará na tomada das medidas judiciais cabíveis pela **Administradora**.

9. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS ANUAL

9.1. - As demonstrações contábeis e financeiras do exercício fiscal anterior, realizados por Empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel**, sob supervisão da **Administradora**, deverão ser apresentados aos membros do Corpo Diretivo do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 e as demonstrações contábeis e financeiras apresentados, não poderão ser alvo de questionamentos futuros, exceto em caso de identificação de apresentação incorreta, imprecisa ou incompleta por comprovado ato comissivo ou omissivo culposos da **Administradora**, o que poderá acontecer a qualquer tempo no prazo de 5 (cinco) anos após cada aprovação, hipótese em que caberá à **Administradora**, sem qualquer ônus para o **Subcondomínio Condo-Hotel** ou à SCP, efetuar os correspondentes ajustes contábeis no âmbito do **Subcondomínio Condo-Hotel** ou da SCP e responder pelos respectivos danos diretos e indiretos comprovadamente incorridos pelo **Subcondomínio Condo-Hotel**, pela SCP ou pelos condôminos do **Condo-Hotel**, bem como restituir ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, SCP ou Condôminos quaisquer valores que comprovadamente tenham pago a maior à **Administradora** em razão de ato culposos da **Administradora** no preparo do relatório e das demonstrações contábeis e financeiras. 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, por sua vez, compromete-se a analisar tais Demonstrações Financeiras e aprová-las 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, tributária ou previdenciária.

10. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

10.1. - Em razão das características próprias do **Condo-Hotel**, não será devido pelo **Subcondomínio** nenhum valor a título de Taxa de Administração Subcondominial. Sendo assim, o **Condomínio** pagará à **Administradora**, mensalmente, a Taxa de Processamento, nos termos dispostos no item "t)", 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, por culpa ou responsabilidade exclusiva dos Condôminos ou do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 2% (dois por cento) do valor total devido 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, e estando a **Administradora** impedida de realizar o pagamento na qualidade de administradora do Subcondomínio e sócia ostensiva da SCP, a **Administradora** poderá rescindir este **Contrato** imediatamente e aplicar as penalidades estabelecidas neste instrumento.

10.4. - As Partes poderão 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.

10.5. - O **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **10 (dez) anos** contados da **Data de Abertura**, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, desde que a as **Partes** se encontrem adimplentes com todas as suas obrigações contratuais, 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. - O **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** e gerenciamento do **Pool** do **Condo-Hotel**.

12. DA RESOLUÇÃO

12.1. - Poderá a **Administradora**, a seu exclusivo critério, rescindir este **Contrato**, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, no caso de violação contratual por parte do



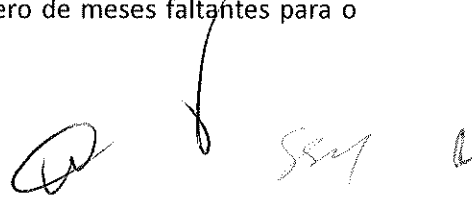
Condomínio não sanada no prazo de 30 (trinta) dias após recebimento de notificação enviada pela **Administradora** nesse sentido.

12.2. Poderá o **Subcondomínio Condo-Hotel**, a seu exclusivo critério, rescindir este **Contrato**, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Administradora**, no caso de: **(i)** violação contratual por parte da **Administradora** não sanada no prazo de 30 (trinta) dias após recebimento de notificação enviada pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** nesse sentido; **(ii)** deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência da **Administradora**; **(iii)** caso, ao final do 4º (quarto) de operação (completos ou não), a **Administradora** não alcançar resultados equivalentes a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da linha do Lucro Operacional Bruto (GOP) do Plano Operacional Anual aprovado, por quaisquer 3 (três) Anos Fiscais (**completos ou não**), subsequentes ou intercalados; **(iv)** perda dos direitos de uso ou de sublicenciamento da **Marca** no território nacional, pela **Administradora**; **(v)** não aprovação, pela Assembleia Geral da SCP, da descontinuidade e/ou substituição da **Marca**, nos termos da Cláusula III.5 do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação; **(vi)** utilização ou licenciamento da **Marca** pela **Administradora**, **Licenciadora** ou quaisquer terceiros em favor de empreendimentos que se situem ou venham a se situar no Território, em descumprimento ao previsto Cláusula III.10 do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, conexo a este Contrato;

12.2.1. - Caso o **Subcondomínio Condo-Hotel** opte por pleitear o término do presente **Contrato** e seus **Anexos**, com base no item **(iii)** da Cláusula 12.2 acima, deverá comunicar tal decisão à **Administradora** mediante notificação por escrito, com 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista para que a rescisão ocorra. Para os fins do aqui ajustado, o **Subcondomínio Condo-Hotel** e a **SCP** deverão estar adimplentes em todos os termos e obrigações deste **Contrato** e do Contrato de **SCP** (**Anexo G**) e não poderá ter ocorrido evento de caso fortuito, força maior e/ou reforma substancial no **Condo-Hotel**. Conforme estabelecido na Cláusula 12.3 abaixo, as Partes concordam que caso o término do presente **Contrato** e seus **Anexos**, se dê com base nos itens **(ii)**, **(iii)** ou **(vi)** da Cláusula 12.2 acima, não haverá ônus ou penalidades para qualquer das partes.

12.3. - Se, na hipótese prevista na Cláusula 12.1 e nas hipóteses previstas nos itens **(i)**, **(iv)** e **(v)** da Cláusula 12.2 acima, ou se este **Contrato** for resolvido antecipadamente por motivo injustificado de qualquer das partes, ficará a parte motivadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa compensatória, o seguinte valor: **a) caso referida rescisão ocorra até o 24º (vigésimo quarto) mês de operação do Condo-Hotel, inclusive:** o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) da remuneração total devida à **Administradora** durante o prazo contratual remanescente, pela administração do **Subcondomínio Condo-Hotel** e pelo gerenciamento da **SCP**; ou **b) caso referida rescisão ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto) mês de operação do Condo-Hotel:** o valor correspondente a 24 (vinte e quatro) meses de remuneração da **Administradora** pela administração do **Subcondomínio Condo-Hotel** e pelo gerenciamento da **SCP**, tomando-se como base a média da remuneração total recebida pela **Administradora**, nos 12 (doze) meses anteriores ao da resolução, de forma *pro-rata* pelo prazo remanescente deste **Contrato**.

12.3.1. - Para fins de cálculo da multa mencionada no item "a" 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** e gerenciamento da SCP, multiplicado por 40% (quarenta por cento).

12.3.2. – No caso do item “a”, se a resolução ocorrer antes dos 12 (doze) primeiros meses contados da **Data de Abertura do Condo-Hotel** operando com a **Marca**, a média da remuneração total será apurada de acordo com os valores previstos na Previsão Orçamentária Subcondominial Anual e no Plano Operacional Anual em vigor.

12.3.3. – Referidas multas estipuladas nos itens “a” e “b” acima serão devidas na data prevista para que rescisão do presente instrumento ocorra.

12.4. - 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, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do término do contrato de constituição da SCP, conforme previsto neste Contrato.

12.5. - Na hipótese de uma Parte rescindir ou estar inadimplente em qualquer um dos contratos acessórios a este **Contrato**, conforme descritos abaixo (“Contratos Acessórios”), sem que a Parte inocente ou a outra parte contratada esteja inadimplente, este **Contrato** poderá ser rescindido pela Parte inocente (“Cross Default”), devendo a Parte responsável, conforme for o caso, pagar a multa prevista na Cláusula 12.3 acima:

- (i) Acordo Comercial para Venda de Hospedagens e Eventos: Contrato de intermediação de venda de hospedagem e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos com a empresa Hotel Direto Ltda., no intuito de incrementar as receitas do **Condo-Hotel**, através de sua força de vendas especializada, com metodologia diferenciada e ferramentas exclusivas, nos termos do **Anexo VII** do Acordo Comercial celebrado;
- (ii) 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**;
- (iii) Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação: Contratos por meio dos quais empresas de telecomunicações e tecnologia especialmente indicadas pela **Administradora** prestarão ao **Condo-Hotel** serviços de tecnologia relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais deste, nos termos do **Anexo VIII** do Acordo Comercial celebrado.



12.6. – Considerando que este **Contrato** e o **Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação (Anexo G)** consubstanciam um único ajuste comercial, a extinção por qualquer motivo de um dos contratos, extinguirá automaticamente o outro.

13. DO TÉRMINO

13.1. Em qualquer hipótese de rescisão ou término deste **Contrato**, para garantir a continuidade da operação hoteleira, a **Administradora** deverá permanecer na administração do **Subcondomínio Condo-Hotel** e cumprir com a suas obrigações conforme previstas neste **Contrato**, por um período de até 120 (cento e vinte) dias ou até a contratação de nova administradora para o **Condomínio** e para a operação do **Condo-Hotel**, o que ocorrer primeiro, exceto na hipótese da referida rescisão ou término deste **Contrato** se der em virtude da falta de pagamento das remunerações da **Administradora** pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** ou **SCP**, hipótese em que a **Administradora** poderá deixar de administrar o **Condo-Hotel** em prazo menor por ela estabelecido. Para tanto, a **Administradora** deverá atuar para que a transição da operação do **Condo-Hotel** para a nova administradora hoteleira ocorra de forma diligente e organizada, a fim de que haja o menor impacto possível para a operação, que não poderá sofrer solução de continuidade.

13.2. - Findo o período de transição previsto na Cláusula 13.1, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, preparará e entregará ao **Subcondomínio Condo-Hotel** um demonstrativo contábil, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste **Contrato**. Para viabilizar a preparação deste demonstrativo, o **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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** 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** disponibilizará e entregará ao **Subcondomínio Condo-Hotel** os livros, documentos e registros a este pertencentes;
- d) A **Administradora**, em conjunto com o Subsíndico ou um preposto por ele indicado, vistoriará o **Subcondomínio Condo-Hotel**, lavrando-se ao final o respectivo termo de vistoria;

PK

847 12

- e) A **Administradora** descontinuará totalmente o uso, no **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- f) A **Administradora** desconectará o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao **Subcondomínio Condo-Hotel** todas as informações contábeis na forma impressa e fiscais na forma em que foram gerados e enviados, referentes ao período em que administrou o **Condo-Hotel**.
- g) O **Subcondomínio Condo-Hotel** 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, dentro do prazo de 15 (quinze) dias antes da data do término ou rescisão deste **Contrato**.

13.2. - Para os fins de encerramento das relações jurídicas de administração subcondominial 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** a fim de que as partes verifiquem os bens que deverão ser devolvidos pela **Administradora** ao **Subcondomínio Condo-Hotel**. O custo deste trabalho será de responsabilidade do **Subcondomínio Condo-Hotel**.

13.3. - Em qualquer hipótese de extinção do **Contrato**, a **Administradora** disporá de até 180 (cento e oitenta) dias para o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda.

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 **Subcondomínio Condo-Hotel** e/ou os respectivos condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do **Subcondomínio Condo-Hotel** perante seus Empregados.

14.2. - Na hipótese de a **Administradora** e/ou seus eventuais sucessores e respectivos sócios, empregados, administradores e representantes virem a ser demandados, ainda que conjuntamente com o **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, compromete-se então o **Subcondomínio Condo-Hotel** 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, exceto no caso de comprovada imprudência, imperícia, negligência ou descumprimento de quaisquer dispositivo das legislações



aplicáveis pela Administradora, caso em que a Administradora deverá arcar com as despesas relativas à defesa, indenizações ou de outra natureza comprovadamente incorridas pelo Subcondomínio.

14.2.1 - Na eventualidade de serem promovidas ações trabalhistas pelos sindicatos seja contra a **Administradora**, seja contra o **Subcondomínio Condo-Hotel**, fica desde já estabelecido que a defesa será feita conjunta e coordenadamente por um advogado indicado pela e às custas da Administradora e indicado pelo e às custas do Subcondomínio, 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 e o Subcondomínio determinarão em conjunto ao longo do curso do litígio, a estratégia de defesa.

14.2.2. - Caso a exclusão da **Administradora** e/ou de suas Associadas não seja aceita, o **Subcondomínio Condo-Hotel** irá reembolsar a **Administradora** e/ou suas Associadas, no prazo de 48 (quarenta e oito horas) contadas da solicitação da **Administradora**, todas as despesas incorridas no processo (incluindo aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo), exceto no caso de comprovada imprudência, imperícia, negligência ou descumprimento de quaisquer dispositivo das legislações aplicáveis pela **Administradora**, caso em que a **Administradora** deverá arcar com as despesas relativas à defesa, indenizações ou de outra natureza comprovadamente incorridas pelo **Subcondomínio Condo-Hotel**.

14.2.3.- Para o reembolso dos valores despendidos para as defesas acima referidas, os mesmos devem ser compatíveis com aqueles praticados pela média de mercado para empresas e causas de porte semelhante ao da referida demanda.

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 qualquer falsidade, insuficiência, omissão erro, inadequação, ou inexatidão das declarações prestadas.

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**, desde que aprovadas na Previsão Orçamentária Subcondominial Anual, correrão por conta do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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**.

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**. 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 Subcondominial Anual aprovada, a **Administradora** deverá obter prévia autorização do **Subsídico**, 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. - Após 1 (um) ano da **Data de Abertura do Condo-Hotel**, 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, as **Partes** poderão ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência da outra **Parte**, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, ressalvada cessão no âmbito de grupo econômico de qualquer das **Partes** a uma sociedade que não seja controlada, direta ou indiretamente, pelas **Partes** ou seus controladores, as quais demandarão anuência da outra **Parte**. Nesta última hipótese, responderão, cedente e cessionário, conjunta e solidariamente, pela integral observância e cumprimento de todas as obrigações aplicáveis ao cedente nos termos deste **Contrato**.

18. DA OUTORGA DE PODERES

18.1. - Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, e independente da procuração que será oportunamente outorgada pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** à **Administradora**, nos exatos termos em que a **Administradora** lhe solicitar, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, o **Subcondomínio Condo-Hotel** desde já nomeia e constitui a **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 **Subcondomínio Condo-Hotel** perante todos os órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representar o **Subcondomínio Condo-Hotel** perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos, aplicações e etc.; (c) acessar as contas bancárias do **Subcondomínio Condo-Hotel** e realizar a transferência em seu benefício de valores devidos pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 irretratável, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** com concessionárias e/ou empresas prestadoras de serviços terceirizados, deverão, previamente à sua assinatura, ser submetidos ao conhecimento da **Administradora**, de sorte a que esta possa aprovar previamente os procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

19.3. - Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente **Contrato** seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente **Contrato** e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente **Contrato** não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

19.4. - O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Contrato** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

19.5. - O **Subcondomínio Condo-Hotel** 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.

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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como o de desenhos do Condo-Hotel ("PROJETOS");
- c) **Anexo C** - Cópia do Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** ("HABITE-SE");
- e) **Anexo E** - Cópia do ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS emitido em nome do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- f) **Anexo F** - Cópia da CND (Certidão Negativa de Débitos) do **Subcondomínio Condo-Hotel**, especialmente da CND do INSS referente à obra;
- g) **Anexo G** - Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação;
- h) **Anexo H** - Território: área delimitada para exclusividade da **Marca**;
- i) **Anexo I** - ANB.

20.1.1. - Com exceção dos **Anexos A, G, H e I** acima mencionados, todos os outros supra enumerados deverão ser providenciados pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** após a conclusão das obras, os quais, rubricados pelas partes, passarão a fazer parte integrante do presente instrumento.



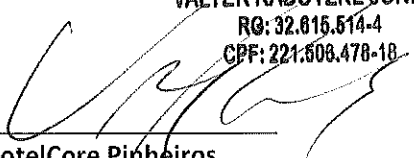
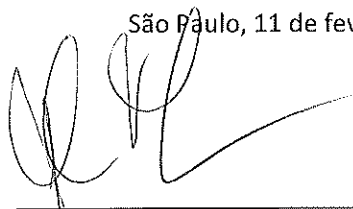
20.2. - Para fins de dar publicidade a todos os Adquirentes e condôminos do **Subcondomínio Condo-Hotel**, já faz parte integrante e dependente deste **Contrato** o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, **Anexo G** acima referido, que regerá as relações que envolvem o Pool. 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 Subsíndico.

21. DO FORO CONTRATUAL ELEITO PELAS PARTES

21.1. - As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo – SP, 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.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2019.


VALTER RABOTZKE JUNIOR
RG: 32.815.514-4
CPF: 221.508.478-18

Subcondomínio Condo-HotelCore Pinheiros
Representado por sua Incorporadora Stone VI Empreendimento Imobiliário Ltda.


Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora
Ricardo Bluvol
RG: 23.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-46
Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20

Testemunhas:

1. 
Nome: **RENATA RODRIGUES P. GUIZELLA**
RG: 28.380.803-2

2. 
Nome: **CASSIUS ROGÉRIO DE SOUZA**
RG: 19.398.713-7

Anexo A ao Contrato de Administração - DEFINIÇÕES DO CONTRATO E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1. Sem prejuízo dos demais termos expressamente definidos neste Contrato, nos termos da cláusula 1.1, do **Contrato**, e item 1.1. 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**, utilizados no singular ou no plural, tanto no gênero masculino quanto no feminino, 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. Só poderá ser considerado como **Ano Fiscal Completo** o período de 12 (doze) meses completos, iniciando-se em 1º (primeiro) de janeiro e se encerrando em 31 (trinta e um) de dezembro.

Assembleia Geral de Condôminos do Condo-Hotel (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia"): reunião através da qual os condôminos do **Condo-Hotel** 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 **Condo-Hotel** e ou do Pool, conforme o caso.

Condo-Hotel: é o subcondomínio onde serão praticadas as atividades hoteleiras.

Condôminos do Condo-Hotel: são adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) habitacional(is) do Condo-Hotel.

Condomínio: utilizado para se referir ao Condomínio Geral do complexo imobiliário, formado por uma torre com unidades habitacionais condo-hoteleiras (o "Condo-Hotel"), além de uma torre de consultórios médicos e serviços relacionados, uma torre residencial e um centro de diagnósticos, além das lojas de fachada ativa, 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.

to

SGM

2

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 dos subcondomínios e demais disposições a eles relativas.

Corpo Diretivo do Condo-Hotel: órgão representativo formado por Subsíndico e pelos membros do Conselho.

Data de Abertura do Condo-Hotel: Data em que se iniciará a regular operação do Condo-Hotel, comprovada mediante a emissão da primeira Nota Fiscal de Prestação de Serviços emitida pela **Administradora**.

Empregados: são todos os colaboradores que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo no **Subcondomínio Condo-Hotel** atividades necessárias à sua peculiar operação, sob supervisão da **Administradora**, registrados como empregados do **Subcondomínio**.

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, alfaia, 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 Reserva Subcondominial: recurso proveniente da contribuição dos condôminos do Subcondomínio Condo-Hotel 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 subcondominial, permitindo que haja controle dos recursos. A **Administradora** terá pleno acesso ao referido Fundo de Reserva Subcondominial, podendo dele fazer uso para a destinação específica ora mencionada, sem que haja necessidade de prévia autorização do **Subcondomínio Condo-Hotel**.

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência e funcionamento do **Condo-Hotel** e responsável pela supervisão dos Empregados.

Licenças: são todas as permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades para o funcionamento e manutenção do **Condo-Hotel**.

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca**, que concedeu à **Administradora**, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da **Marca**, no território nacional, 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 habitacionais 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 à **Contratante**, do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano, com as seguintes previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do **Fundo de Reposição de Ativos**, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Condo-Hotel**), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures);

Pool: sistema associativo de exploração conjunta da totalidade das unidades autônomas do Subcondomínio Condo-Hotel, gerenciado e administrado pela **Administradora** com fim único e exclusivo de exercer a atividade hoteleira no **Subcondomínio Condo-Hotel**.

Poolista ou Poolistas: condômino(s) proprietário(s) ou titular(es) de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 Subcondominial Anual: documento anualmente preparado pela **Administradora**, apresentado ao Subsindico e ao Corpo Diretivo do **Condo-Hotel** e aprovado em Assembleia pelos Condôminos do Subcondomínio Condo-Hotel, do qual constarão as receitas e despesas subcondominiais 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 Subcondomínio Condo-Hotel: 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 Geral, 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 do Condo-Hotel, 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.

Subcondomínio Condo-Hotel (ou "Condo-Hotel"): significa a divisão de natureza administrativo-operacional para fins de estrutura organizacional condominial, composto pelas unidades habitacionais condo-hoteleiras e as respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, academia, áreas técnicas, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira, devidamente aprovada para a atividade hoteleira, conforme Alvará de Aprovação e Execução a ser expedido pela Prefeitura do Foro do **Condo-Hotel**.

Subsíndico: 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**.

HA

857

✓

Unidade Habitacional (ou "Unidade Autônoma", ou "Apartamento", ou "UH"): 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*".

1.2. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Contrato:

1.2.1. As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, substituições, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato.

1.2.2. As referências a disposições de lei(s) devem ser interpretadas como referências a tais disposições e suas respectivas emendas, ampliações, consolidações ou reedições, ou ainda, quanto às alterações a sua aplicabilidade por outras normas de tempos em tempos, incluindo as disposições das quais elas se originam (com ou sem modificações), regulamentos, instrumentos ou outras normas legais a elas subordinados.

1.2.3. Exceto se de outra forma aqui previsto, referências a Cláusulas e Anexos referem-se a cláusulas e anexos deste Contrato. As palavras "no presente instrumento", "do presente instrumento" e "nos termos do presente instrumento" e outras palavras de significado similar se referem a este Contrato como um todo, e não a qualquer Cláusula ou outra subdivisão específica.

1.2.4. Todas as referências a pessoas físicas ou jurídicas incluem seus sucessores, beneficiários e cessionários permitidos.

1.2.5. Os pronomes de um gênero incluem, como apropriado, todos os demais gêneros do pronome.

1.2.6. Os termos "incluindo", "inclusive", "inclui", "incluído" e suas derivações e termos análogos serão interpretados como se estivessem acompanhados pela frase "entre outros", introduzindo assim uma enumeração não taxativa.

1.2.7. Os cabeçalhos e títulos deste Contrato foram inseridos somente para fins de conveniência e referência, e não deverão limitar nem afetar, de qualquer modo, a interpretação dos itens, parágrafos, "Capítulos" ou "Cláusulas" a que se aplicam.

1.2.8. Todos os prazos contemplados neste Contrato serão contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último dia. Todos os prazos estabelecidos no presente instrumento e que se encerrem em um sábado, domingo ou feriado serão automaticamente prorrogados para o primeiro dia útil seguinte.



Anexo B ao Contrato de Administração - PROJETOS

CÓPIA DE TODOS OS PROJETOS DO CONDO-HOTEL, ESPECIALMENTE O PROJETO ARQUITETÔNICO DO SUBCONDOMÍNIO, APROVADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL, BEM COMO O DE DESENHOS DO CONDO-HOTEL

6

W

SM

2

Anexo C ao Contrato de Administração– CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

CÓPIA DO INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, ARQUIVADO
NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, COM A RESPECTIVA MATRÍCULA ATUALIZADA QUE CERTIFICA O
REGISTRO

1

Ar

guy

N

Anexo D ao Contrato de Administração- HABITE-SE

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

1

1

8/13

2

Anexo E ao Contrato de Administração - BOMBEIROS

CÓPIA DO ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS EMITIDO EM NOME DO SUBCONDOMÍNIO

1

8/8

8/8

1

Anexo F ao Contrato de Administração - CND

**CND - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO CONDOMÍNIO, EXPEDIDA PELA RF/INSS, REFERENTE À OBRA
DO CONDO-HOTEL**

✓

da

854

r

**Anexo G ao Contrato de Administração - CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA
DE PARTICIPAÇÃO**

QUADRO RESUMO

i) **SÓCIOS PARTICIPANTES:** Todos os Condôminos que, obrigatoriamente, firmam o Termo de Adesão (Anexo 1)

ii) **ADMINISTRADORA:** Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

iii) **OBJETO:** Gerenciamento do Pool Hoteleiro

iv) **PRAZO:** 10 (dez) anos contados da data de Abertura do Condo-Hotel operando com a **Marca**, conforme Cláusula XVII.

v) **MARCA A SER LICENCIADA:** Radisson

vi) **ENDEREÇO DO CONDO-HOTEL:** Ruas Alves Guimarães e Artur de Azevedo, esquina com a Rua Cristiano Viana

vii) **NÚMERO DE APARTAMENTOS NO POOL:** 152 (cento e cinquenta e dois) apartamentos

viii) **NOME FANTASIA DO CONDO-HOTEL:** Radisson Pinheiros

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	R\$ 20,00 (mensal) por apartamento	VI.1 "h"
Taxa Mensal de Administração	Prestação de serviços de administração hoteleira da Sociedade e remuneração de Royalties (sobre a Receita Líquida)	4,5% sobre o total das receitas líquidas da Sociedade	VII.1 "a" (i)
Taxa Mensal de Incentivo	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre o Lucro Operacional Bruto)	9% sobre o Lucro Operacional Bruto, caso a margem do Lucro Operacional Bruto seja igual ou inferior a 30% e 10% sobre o Lucro Operacional Bruto, caso a margem do Lucro Operacional Bruto seja superior a 30%	VII.1 "a" (ii)
Taxa Mensal de	Divulgação da Rede juntamente com suas bandeiras com a finalidade de	Isento	-

Marketing Institucional	promover suas marcas agregando valor ao Condo-Hotel		
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução do escopo deste Contrato	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	XXI

6

837

2

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, 13ª 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 Unidades Autônomas do Subcondomínio Condo-Hotel Core Pinheiros, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, (o 'Subcondomínio Condo-Hotel'), neste ato representado por sua **Incorporadora** e proprietária de todas as futuras unidades do **Subcondomínio Condo-Hotel**, a empresa **Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, - 4º andar, sala 54, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 21.083.009/0001-83, por seus representantes ao final nomeados e assinados, assim considerados os proprietários ou titulares dos direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 Subcondomínio/Incorporadora (o "**Contrato de Administração Subcondominial**"), para formalizar a contratação da **Administradora** para o exercício da administração do **Subcondomínio Condo-Hotel** e da operação do **Condo-Hotel** (gerenciamento do Pool Hoteleiro que ora é formado no **Subcondomínio Condo-Hotel**);
- (iii)** O **Proprietário** é senhor e legítimo e proprietário ou titular de direitos aquisitivos de unidade(s) autônoma(s), integrantes do **Subcondomínio Condo-Hotel** e deseja que estas sejam entregues à exploração hoteleira da **Administradora**;
- (iv)** As partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação e operação do Pool Hoteleiro seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, na qual a **Administradora** aportará fundos iniciais, seu trabalho e sua competência profissional, e o **Proprietário** aportará determinados fundos, conforme previsto nesse contrato;



- (v) A **Administradora** desenvolverá o objeto social da **Sociedade**, na qualidade de Sócia Ostensiva, visando a obtenção de lucro para a Sociedade;
- (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**, nos termos do **Contrato de Administração**;
- (vii) A **Administradora** explorará as Unidades Autônomas que integram o **Condo-Hotel** e respectivas áreas comuns de forma homogênea e conjunta, nos termos do **Contrato de Administração**, constituindo assim, um único Pool, visando a obtenção de resultados comuns;
- (viii) Os **Proprietários** se sub-rogarão na posição contratual da **Incorporadora** e assumirão os correspondentes direitos e obrigações deste **Contrato** na medida em que as Unidades Autônomas forem adquiridas por cada **Proprietário**, 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**. As regras de interpretação contratual previstas no **Anexo A** também se aplicam ao presente **Contrato**.

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 Pinheiros) - 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 a exploração do Pool mediante: (i) a operação hoteleira que a **Administradora** empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da **Sociedade**, nos termos do **Contrato de Administração** e 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** e a **Administradora**, das atividades de comercialização de produtos e prestação de serviços inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia, conforme previsto no **Contrato de Administração**.

II.4. - Dos Fundos Sociais: Para viabilizar a consecução do objeto social da **Sociedade**, 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 pelo **Proprietário** a título de despesas de implantação 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)**, multiplicada por mil, conforme definido na **Convenção de Condomínio**.

III. DA MARCA

III.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca**, em todas suas variações, combinações e derivações e, cujos direitos de uso serão cedidos à **Sociedade** de forma onerosa e de acordo com este **Contrato e o Contrato de Administração**, no que for cabível.

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**. Os **Proprietários** ainda reconhecem que o direito de uso da **Marca** nos termos desta Cláusula é exclusivo da **Sociedade**, e se comprometem a não utilizar a **Marca** para fins pessoais, sob pena de responderem perante a **Administradora** e/ou a **Licenciadora** pelos danos decorrentes do uso indevido da **Marca**.

III.1.2. Pelo prazo e para os fins deste **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 no Plano Operacional Anual.

III.1.3. A **Administradora**, no âmbito do **Subcondomínio Condo-Hotel** e deste **Contrato**, usará a denominação fantasia "*Radisson Pinheiros*", ou qualquer outra por ela proposta, com o objetivo de propiciar um melhor resultado às atividades nele desenvolvidas.



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**.

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, sendo que, com relação à **Marca**, eventuais atualizações, renovações e/ou alterações nos elementos gráficos e visuais das correspondentes marcas mistas ou figurativas associadas à **Marca** que venham a ser propostas pela **Licenciadora** deverão ser aplicadas a este **Contrato**, devendo a **Administradora** comunicar prontamente o Conselho de Representantes da **Sociedade** acerca da ocorrência e fornecer as novas especificações de uso da **Marca**, em substituição àquelas constantes deste **Contrato**. Caso tais atualizações, renovações ou alterações na **Marca** ocorram em um prazo inferior a 3 (três) anos contados da presente data, a **Sociedade** terá um prazo de até 2 (dois) anos para se adequar e finalizar as atualizações, renovações ou alterações retro referidas. Sem prejuízo, fica acordado que a **Administradora**, com a aprovação do Conselho de Representantes do Pool, poderá submeter o assunto para a Assembleia Geral, que em obtendo aprovação e desde que exista disponibilidade de caixa, poderá estabelecer prazo menor para realizar referidas atualizações, renovações ou alterações pela **Sociedade**.

III.5. - Caso, após o início da operação do **Condo-Hotel** e durante a vigência deste contrato, a **Administradora** ou a **Licenciadora** entendam que comercialmente é recomendável, por questões mercadológicas e com o intuito de incrementar as atividades do **Condo-Hotel**, a descontinuidade e/ou substituição da **Marca**, só poderão fazê-lo caso haja aprovação desse item em específico na Assembleia Geral.

III.5.1. - Não obstante o acima exposto, se o **Condo-Hotel**, por sua culpa exclusiva, mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**, em razão de insuficiência de caixa ou do não aporte de recursos pelos **Proprietários** para fins de adequação do **Condo-Hotel** nos termos deste **Contrato**, as partes estabelecem que o Conselho de Representantes do Pool será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora** no **Condo-Hotel** e a **SCP** deverá realizar, às suas expensas, as modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

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, observado o disposto na Cláusula 3.7 do **Contrato de Administração**, do qual este **Contrato** é anexo.

III.8. - O **Proprietário** concorda que o **Condo-Hotel** deverá participar, obrigatoriamente, de todos os 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.

W 854 12

III.9. - Na hipótese de término do prazo ou rescisão deste **Contrato** por qualquer razão, o **Subcondomínio Condo-Hotel** deverá adotar as medidas necessárias para suspensão do uso da **Marca** e tomará todas as medidas razoavelmente solicitadas pela **Administradora** para desassociar o **Condo-Hotel** da **Marca**, devendo fazê-lo dentro dos 10 (dez) dias seguintes ao término ou rescisão do **Contrato**.

III.10. - O sublicenciamento da **Marca** em favor da Sociedade é realizado em caráter exclusivo com relação ao Território (conforme área delimitada no **Anexo 4**), de tal forma que a Sociedade terá a exclusividade dos direitos de uso da **Marca** no referido Território durante a vigência deste Contrato. A Administradora se obriga a garantir a exclusividade dos direitos de uso da **Marca** no Território por si, pela Licenciadora ou por quaisquer terceiros. A Administradora, por si ou por terceiros, poderá livremente utilizar a **Marca** em outros empreendimentos, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior, que estejam fora do alcance do referido Território (Anexo 4).

III.11. - Durante a vigência do presente **Contrato**, caso (i) a **Administradora** perca os direitos de uso ou de sublicenciamento da **Marca** no território nacional; (ii) A Assembleia Geral da SCP não aprove a descontinuidade e/ou substituição da **Marca** nos termos da Cláusula III.5 acima; e/ou (iii) a **Administradora**, a **Licenciadora** ou quaisquer terceiros venham a utilizar ou licenciar a **Marca** em favor de empreendimentos que se situem ou venham a se situar no Território, em descumprimento ao previsto Cláusula III.10 acima, os **Proprietários** poderão rescindir este **Contrato** nos termos da Cláusula XIX abaixo e Cláusula 12ª do **Contrato de Administração** do qual este **Contrato** é conexo.

IV. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

IV.1. - São obrigações do **Proprietário**:

a) Prover a **Sociedade** com bens e recursos necessários, especialmente mediante a cessão de direitos de uso 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**.

b) Participar do fundo de custeio das despesas de implantação da **Sociedade**, pagando a esta a importância que lhe couber, prevista no Plano Operacional Anual elaborado pela **Administradora** para o primeiro ano de operação da **Sociedade**;

c) 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 à sua participação na **Sociedade** para cumprir a necessidade de caixa, dentro de 15 (quinze) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada, para cada **Proprietário**, de acordo com a seguinte fórmula: necessidade de caixa total, dividido pela soma da participação 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**.

 834 2

c.1.) A **Administradora** poderá, enquanto perdurar a necessidade de caixa, optar, a seu exclusivo critério, por substituir a arrecadação extraordinária de que trata a letra c), pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no **Fundo de Reposição de Ativos da Sociedade**, adiante mencionado.

c.2.) A **Administradora** fica autorizada a reter e compensar valores devidos pela **Sociedade** ao **Proprietário** com valores que este dever à **Sociedade**, e, na hipótese prevista no item "d" abaixo, a reter e compensar tais valores 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.

d) 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.

V. DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO

V.1. O Proprietário terá o direito de receber a sua participação na distribuição do Resultado Líquido das Operações da **Sociedade**, nos termos do presente **Contrato**, 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; (iii) na ocasião em que estiverem 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**.

VI. DAS OBRIGAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

VI.1. - São obrigações e atribuições da **Administradora**, sob este Contrato ou o Contrato de Administração, conforme o caso:

- 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** e daqueles que eventualmente se encaixarem nas condições mencionadas na letra (c), abaixo, serão sempre empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel**;
- 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;
- 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** destinadas a alimentos e bebidas, lojas, agências e demais espaços comerciais localizados nas áreas comuns do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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

[Handwritten signature]

[Handwritten initials "SG" and a checkmark]

(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, nos exatos termos do **Anexo VII** do Acordo Comercial, a contração 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 sede da **Sociedade**, 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. A remuneração mensal pelos serviços de supervisão dos relatórios e livros fiscais da **Sociedade** ("*Processing Fee*"), pactuada no valor mensal de R\$ 20,00 (vinte reais) por **Apartamento**, deverá ser paga, juntamente com a Taxa de Administração adiante mencionada, conforme consta no **Quadro Resumo** acima;
- i) Contratar, às custas da **Sociedade**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que trata a letra anterior, nos termos do Art. 31 da Instrução Normativa CVM 602/2018;
- j) Adquirir os suprimentos do **Condo-Hotel** apenas de fornecedores homologados pela **Administradora**, às custas da operação hoteleira;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;

- o) 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,
- p) 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 sugerir à **Sociedade** ou ao **Subcondomínio Condo-Hotel**, conforme o caso, 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**, enquanto sócio participante e na proporção de sua participação, responsável pelo custelo, no âmbito da **Sociedade** e quando nela não houver disponibilidade de caixa para tanto, das despesas decorrentes de quaisquer obrigações da **Sociedade**, sejam elas operacionais, fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos comprovadamente ilegais ou de comprovada negligência, imprudência ou imperícia da **Administradora**. 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 à **Sociedade** serviços que, por estarem fora do escopo do presente Contrato e que seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos e reformas nas áreas privativas, escrituração fiscal e contábil, etc.,

OK

scy n

desde que os respectivos custos estejam previstos no Plano Operacional Anual aprovado e 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 pela Administradora.

VII. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

VII.1. - Dentre outros que estipulados neste instrumento, são também direitos da Administradora:

a)-receber pela administração da **Sociedade**, até o dia 10 (dez) de cada mês os seguintes valores: (i) **Taxa Mensal de Administração e Royalties**: 4,5% (quatro e meio por cento) sobre o total das Receitas Líquidas auferidas com a exploração do objeto da **Sociedade**, observada a fórmula de cálculo prevista neste instrumento, que inclui a contraprestação pelos serviços objeto deste **Contrato** e pelos royalties em razão da cessão onerosa de uso da **Marca**; mais (ii) **Taxa Mensal de Incentivo**: 9% (nove por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento), calculados nos termos previstos na Cláusula VIII, abaixo, adotando-se sempre o regime de competência ou 10% (dez por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, caso a margem do lucro operacional bruto seja superior a 30% (trinta por cento), calculados nos termos previstos na Cláusula VIII, abaixo, adotando-se sempre o regime de competência; e,

b) a **Administradora**, na qualidade de sócia ostensiva, renuncia, como de fato renunciado tem, seu direito à percepção de sua participação nos lucros da **Sociedade**, recebendo como remuneração os percentuais previstos no item "a" desta Cláusula.

VII.1.1. Durante os primeiros 12 (doze meses) de operação do **Condo-Hotel**, caso o Lucro Operacional Bruto (GOP) apurado mensalmente seja negativo, a Sociedade ficará isenta do pagamento da **Taxa Mensal de Administração e Royalties**, estabelecido no item (i) da alínea "a" acima. As partes neste ato concordam que para efeitos da aplicação deste item, a apuração do Lucro Operacional Bruto (GOP) deverá necessariamente ser mensal.

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 poderá efetuar por conta da **Sociedade**, os pagamentos contratualmente devidos pelo uso de marcas e sistemas da Rede à qual pertence a **Marca**, diretamente à **Licenciadora**. Os valores referentes ao pagamento da taxa mensal de franquias (*royalties*) serão deduzidos do montante total dos valores devidos à **Administradora** sob esse instrumento.

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 e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

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.

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, despesas de 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 deduzidos 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 diretamente 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 **Subcondomínio Condo-Hotel**; (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) Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; (a.12) Gastos gerais de vendas e marketing; (a.13) Perdas estimadas para liquidação duvidosa; (a.14) Lavanderia industrial; (a.15) Serviços contratados; (a.16) Despesas com manutenção dos apartamentos; (a.17) Outras despesas com A&B;

B. DESPESAS DA PROPRIEDADE - (b.1) Taxa de Mensal de Administração e Royalties (sobre a Receita Líquida); (b.2) Taxa Mensal de Incentivo (sobre o lucro operacional bruto); (b.3) Impostos municipais dos apartamentos (IPTU); (b.4) Seguro patrimonial; (b.5) Aquisição/serviços extraordinários da **Sociedade**, assim entendidos aqueles que não sejam essenciais ao regular funcionamento da **Sociedade**; (b.6) Depreciação e amortização, se houver; (b.7) Fundo de Reposição de Ativos.

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.17 da cláusula acima.

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**, conforme suas respectivas participações. 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 exposto, 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) **Proprietários**, escolhido de comum acordo entre eles, que da mesma forma nomearão 01 (um) deles 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**.

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, sendo certo que a **Administradora** não terá direito de voto nas reuniões do Conselho de Representantes do **Pool**.

XI.3. - Aplicam-se ao Conselho de Representantes do **Pool**, no que couber, as regras estipuladas na Convenção Condominial ao Corpo Diretivo do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 do **Subcondomínio Condo-Hotel**, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral da **Sociedade**, que poderá ser realizada na mesma data da Assembleia Geral de **Subcondomínio Condo-Hotel** pela qual o corpo diretivo do **Subcondomínio Condo-Hotel** será eleito.

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 seja 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. - Cada **Proprietário** terá direito a 1 (um) voto por Apartamento.

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) dos detentores de participação na **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**.

XII.12. - Nos termos da Cláusula XII.1, 02 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, sendo 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, com exceção da hipótese prevista na Cláusula XIII.3 abaixo.

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** para a devida aprovação em Assembleia Geral Ordinária da **Sociedade**, a ser realizada, nos termos do Item XII.12, "a" acima, em até 30 (trinta) dias anteriores ao término 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

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

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 conterá as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, impostos incidentes sobre as receitas, receita líquida, custos e despesas operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, imposto de renda pessoa jurídica, contribuição sobre o lucro líquido, lucro/ (prejuízo) da sociedade, bem como, os investimentos com uso **Fundo de Reposição de Ativos da 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 habitacional, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV, nos termos da Cláusula VII.4 acima.

XIII.3. - Enquanto não tiver sido aprovado 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, acrescida das modificações que julgar necessárias de acordo com sua experiência profissional e necessidades do mercado e do caixa subcondomínial.

XIII.3.1. – Caso, passados mais de 90 (noventa dias) da apresentação do **Plano Operacional Anual** pela **Administradora** ao Conselho de Representantes do **Pool**, as partes não consentirem quanto a aprovação do referido Plano Orçamentário Anual, o **Conselho de Representantes do Pool** desde já autoriza a contratação de um “*asset manager*” ou empresa especializada, às custas da **Sociedade**, observado o previsto na Clausula XXIV.13 a seguir, para a intermediação e solução das divergências existentes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias para a conclusão dos trabalhos. Após encerrado o referido trabalho, não caberão mais questionamentos por nenhuma das partes quanto à solução dada pelo “*asset manager*” ou empresa especializada contratado.

XIII.4. – Exceto quanto ao disposto no item (iii) da Cláusula 12.2 do **Contrato de Administração**, do qual este **Contrato** é anexo, que estabelece a possibilidade de rescisão por parte do **Subcondomínio Condo-Hotel** caso a **Administradora** não alcance o que está previsto em referida cláusula, 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.

XIV. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

CA

854 p

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.

XIV.1.1. - Nos termos da Cláusula XI.1, letra (b), acima, os relatórios contábeis ou demonstrativos operacionais realizados por Empregados do **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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 com relação ao quanto aprovado. 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	2%
2º	3%
3º	4%
4º e seguintes	4%

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** solicitarem saques do 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** e em benefício da **Sociedade**.

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 seus respectivos **Apartamentos**.

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, (ii) tenha sido a **Administradora** formalmente contratada para administração do **Subcondomínio Condo-Hotel**; (iii) estejam as áreas comuns do **Subcondomínio Condo-Hotel** completamente montadas, equipadas e decoradas; (iv) tenha sido depositado em contracorrente da **Sociedade** o valor do capital de giro inicial; (v) tenham sido obtidas todas as licenças relativas ao **Condo-Hotel** 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 **10 (dez) anos** contados da Data de Abertura, comprovada mediante a emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Sociedade**, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, desde que a as **Partes** se encontrem adimplentes com todas as suas obrigações contratuais, 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. - A Sociedade, nestes termos, e garantindo desde já o direito de exclusividade à **Administradora**, 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 **Subcondomínio Condo-Hotel** e gerenciamento do **Pool** do **Condo-Hotel**.

XVII.2. - Uma vez extinta a **Sociedade**, por qualquer razão, a **Sociedade** devolverá a posse do(s) **Apartamento(s)** aos **Proprietários** até a data de encerramento da **Sociedade** e da vigência do **Contrato de Administração**. 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, ou quando do término do prazo previsto na Cláusula Décima Terceira do **Contrato de Administração**, o que ocorrer por último.

XVII.3. - O **Proprietário**, findo o presente instrumento, fará jus à sua participação 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**, na proporção de suas participações na Sociedade, 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**, observado o disposto na Cláusula 13 do **Contrato de Administração**.

XVII.5. - Se o **Proprietário**, o **Condo-Hotel** ou o **Subcondomínio Condo-Hotel**, 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;
- 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 30 (trinta) 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) 30% (trinta 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) A **Administradora** vier a ser destituída das funções de administradora do **Subcondomínio Condo-Hotel**.

XVIII.2.1. - Ocorrida a hipótese prevista na letra (a) acima, a **Administradora** notificará os **Proprietários** para efetuarem, no prazo de 15 (quinze) 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**. Nesse mesmo prazo, no intuito de não se operar a rescisão do **Contrato** conforme aqui previsto, os demais **Proprietários** em conjunto ou individualmente, a seu exclusivo critério, poderão realizar o pagamento com sub-rogação dos valores de prejuízo descritos na letra (a) acima, em nome dos inadimplentes.

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**, na proporção de suas participações na **Sociedade**, terão que reembolsar à **Administradora** eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da **Sociedade** durante todo o período em que dela participarem.

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 pela **Sociedade**, 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 o mesmo poderá ser resolvido nos termos, prazos, hipóteses e condições conforme previsto na Cláusula 12 do **Contrato de Administração** do qual este **Contrato** é anexo.

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**, 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**) , exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia, negligência ou descumprimento de quaisquer dispositivo das legislações aplicáveis por parte da **Administradora**, caso em que a **Administradora** deverá arcar com as despesas relativas à defesa, indenizações ou de outra natureza comprovadamente incorridas pela **Sociedade**.

XX.1.1. - Na hipótese das ações judiciais acima 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, de acordo com o disposto no subitem abaixo.

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 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.

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**, desde que previstos no Plano Operacional Anual aprovado, 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**, conforme previsto na Cláusula 15.2 do **Contrato de Administração** do qual este **Contrato** é anexo.

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 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.

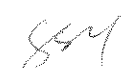
XXII.1.1. - Para os fins deste **Contrato**, Partes Relacionadas correspondem a **(i)** quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pelas Partes, ou pelos sócios das Partes, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

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. - Após 1 (um) ano da **Data de Abertura do Condo-Hotel**, 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.



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 o(s) **apartamento(s)** durante o prazo de vigência deste instrumento, venha(m) a ser alienado(s) pelo **Proprietário** deverá ser a **Administradora** comunicada por escrito, nos 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes à realização do negócio, devendo os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento serem cedidos ao adquirente, implicando na sub-rogação integral deste pelo adquirente. Fora esta hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e obrigações do **Proprietário** será possível sem a anuência prévia e escrita da **Administradora**.

XXIV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

XXIV.1. – Todas as alterações do presente **Contrato** serão válidas somente quando feitas por escrito através de aditamentos, devidamente assinados pelas Partes.

XXIV.2. - O presente **Contrato** é celebrado de forma irrevogável e irretratável, e, uma vez devidamente assinado pelo **Proprietário** o competente Termo de Adesão (**Anexo 1**), obrigará as partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Contrato**, ressalvado unicamente o disposto no **Contrato de Administração** firmado entre o **Subcondomínio Condo-Hotel** e a **Administradora**, cujos termos e condições são conexos ao presente instrumento para todos os fins e efeitos, especialmente para orientar a interpretação da vontade manifestada pelo **Subcondomínio Condo-Hotel** 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 privilegio oriundo deste **Contrato** 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 conforme previsto na Cláusula VI.2 supra.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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-gerencial 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, desde que as despesas oriundas das alterações, se houver, tenham sido previstas no Plano Operacional Anual aprovado ou devidamente aprovadas em Assembleia da **Sociedade**.

XXIV.9. - 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 **Subcondomínio Condo-Hotel /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.9.1. - 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.10. - Em havendo disponibilidade no **Condo-Hotel** será concedido desconto de, ao menos, 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**, desconto esse a ser aplicado, também, sobre todos os serviços por eles utilizados (restaurante, lavanderia, business center e etc.), nos padrões praticados internacionalmente pela **Rede**.

XXIV.11. - Não obstante o disposto neste instrumento, a **Incorporadora**, qualificada no preâmbulo deste instrumento, declara que é de seu conhecimento o teor da Instrução Normativa 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 de distribuição de contratos de investimento coletivos referentes às Unidades Autônomas do **Condo-Hotel**, mantendo a **Administradora** indene dos prejuízos advindos de qualquer descumprimento à instrução normativa acima referida e instruções posteriores publicadas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, que sejam aplicáveis à oferta, devendo apresentar à **Administradora** o comprovante de protocolo do pedido de registro de oferta pública, no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do presente instrumento, sob pena de ser





facultado à **Administradora** a possibilidade de rescisão deste instrumento sem ônus para si, podendo ainda a **Administradora** buscar a cobrança das multas rescisórias previstas no presente instrumento, ressalvadas hipóteses em que o referido protocolo não ocorra por razões comprovadamente alheias à vontade da Incorporadora.

XXIV.12. - 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.

XXIV.13. - As partes desde já concordam que na eventualidade de ser necessária a contratação de um "*asset manager*" e/ou empresa especializada para resolver eventuais disputas e/ou não entendimentos entre as Partes, o mesmo não poderá ser contratado para realizar trabalhos para o **Condo-Hotel** e/ou qualquer das partes, na eventualidade de existirem conflitos e/ou contingências com o profissional escolhido e qualquer uma das Partes deste **Contrato**. O "*asset manager*" ou empresa especializada a ser contratada, deverá ser escolhido em comum acordo entre o **Conselho de Representantes do Pool** e a **Administradora**.

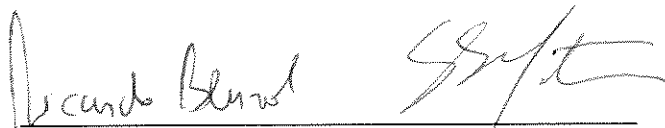
XXV. DOS ANEXOS

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; e
- d) **Anexo 4** Território.

XXVI. DO FORO

XXVI.1. - As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo – SP, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Administradora

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

Em: 11 de fevereiro de 2019.

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



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 Pinheiros)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão
RG	CPF	
End:		
Cidade	Estado	CEP
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
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 meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Administradora**, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que meu(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 o(s) meu(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:







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 Pinheiros - SCP*; e,

(ii) Como **Comodante** e assim doravante denominado o **Proprietário** abaixo assinado e qualificado no respectivo *Termo de Adesão (Anexo 1)*;

E, considerando ainda para fins do presente instrumento e do contrato ao qual o presente instrumento é anexo o **QUADRO RESUMO** abaixo:

I – DO APARTAMENTO CEDIDO EM COMODATO: unidade do *Radisson Pinheiros*.

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 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 o(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 da Comarca de São Paulo – SP, 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:



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

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES

↙



867 2

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 e serão mensalmente devidos pela SCP, e pagos até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato de constituição de sociedade em conta de participação do qual este é anexo:

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**:

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.

III.1. Os valores acima referidos não são cumulativos.

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.

"General Sales Agents" Nomeados pela Administradora

Pelas reservas realizadas pelos *General Sales Agents* ("GSA") afiliados à **Administradora** (Hotel Direto Ltda.) serão cobrados 2,0% (dois por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA, conforme previsto no correspondente instrumento celebrado entre Administradora e a Hotel Direto Ltda.

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 pela **SCP**, cujos pagamentos deverão ocorrer até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato de constituição de sociedade em conta de participação ao qual este é anexo.

V. 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.

VI. 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.

 857 N

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.



Anexo 4 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação – Exclusividade



DA 867 2

Anexo I ao Contrato de Administração - ANB

—

8

827 2