



## Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro

Pelo presente instrumento particular de Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro (o “Acordo Comercial” ou o “Contrato”), as Partes (ou isoladamente a “Parte”) abaixo nomeadas, de um lado,

**(a) Proposta Engenharia de Edificações Ltda.**, com sede na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, na Rua São Sebastião, nº 2284, Centro, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 52.783.933/0001-04 neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Incorporadora**”; e, de outro lado,

**(b) Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Administradora**”; e ainda,

### Considerando que:

**(i)** A **Incorporadora** detém o domínio, a posse, bem como todos os direitos, pretensões e ações sobre o terreno objeto da matrícula nº 63.645 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, situado no Jardim Paraíso, constituído de Lote nº 18, Quadra “E”, e mais áreas remanescentes sem designação especial, Estado de São Paulo, sobre o qual, nos termos e para os fins da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a **Incorporadora** promoverá a incorporação de um empreendimento imobiliário consistente numa edificação com 119 (cento e dezenove) unidades autônomas e privativas do tipo hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infra-estrutura condo-hoteleira. Para os fins do presente instrumento será considerado “**Condo-Hotel**” o conjunto formado pelas unidades autônomas, áreas e bens comuns condominiais da edificação retro referida, aprovada para uso estritamente hoteleiro (categoria de uso restrito à prestação de serviços), ou uso Não-Residencial e Não-Incômodo, conforme Alvará de Aprovação e Execução expedido pela Prefeitura de São Carlos;

**(ii)** A **Incorporadora**, em razão da incorporação e da estrutura de condomínio edilício conferida ao **Condo-Hotel** nos termos dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, poderá comercializar perante terceiros (os “**Condôminos**”) as respectivas unidades autônomas e partes da fração ideal do **Condo-Hotel**, sendo que os Condôminos deverão anuir ao contratos constantes dos **Anexos VI a VIII**;

**(ii)** A **Administradora** desenvolveu e continua aprimorando um sistema inter-relacionado, combinado com marcas registradas, doravante denominado simplesmente “**Sistema**”, para fornecer ao público, em padrões internacionais, hospedagem com serviços de alta qualidade, eficiência, cortesia e asseio, utilizando

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

procedimentos, padrões e especificações próprios, relativas à operação e desenvolvimento de hotéis, condo-hotéis, apart-hotéis e meios de hospedagem nacionais e internacionais; o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condo-hoteleiros, pertencentes e ligados à organização da **Administradora**, e que atuam no mercado sob o **Sistema**, combinado com as marcas registradas da Licenciadora e/ou da **Administradora** será denominado “**Rede**” para os fins deste **Contrato**;

(iii) A **Incorporadora** deseja que a **Administradora**: (1) a auxilie, com relação a questões de caráter estritamente operacional hoteleira, na formatação do **Condo-Hotel**, para que ele atenda aos padrões da Rede à qual pertence a **Administradora**; e (2) se proponha a fazer tanto a administração condominial do **Condo-Hotel** quanto a exploração hoteleira de suas facilidades, exercendo portanto todas as atividades peculiares ao funcionamento do próprio **Condo-Hotel**, e assim explorando tanto suas áreas comuns quanto as unidades autônomas, exercendo, portanto, todas as atividades peculiares e inerentes ao funcionamento do próprio **Condo-Hotel**;

(iv) A **Administradora** declara nesta oportunidade ter conhecimento do Projeto de Construção previamente aprovado pela **Incorporadora** junto à Prefeitura Municipal de São Carlos-SP - Processo nº xxxxxxxxxxxx, manifestando a sua concordância expressa com o mesmo por meio do presente instrumento. Contudo, a **Incorporadora** compromete-se a adequar o projeto desde que não haja quaisquer modificações estruturais do mesmo, bem como que não haja modificação do perímetro externo da torre que define a área dos pavimentos. Sem prejuízo, a **Incorporadora** deverá adequar o projeto, consoante as limitações aludidas anteriormente, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Condo-Hotel**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, em consonância com o **Anexo IV**, e à vista dos padrões da marca adiante mencionada, cujos manuais de padrões são (ou foram) entregues à **Incorporadora** e integram, para todos os efeitos, o presente instrumento como **Anexo II**; e após a adequação do projeto entre as partes, o mesmo será protocolado junto a Prefeitura Municipal de São Carlos para regularização, podendo ou não ser precedida de comunicação da fiscalização solicitando a paralisação da obra até a aprovação do projeto regularizado, razão pela qual ficarão suspensas as obrigações e deveres entre as partes até a retomada das obras.

(v) Para fins de viabilização do **Pool** e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Condo-Hotel**, deverá ser constituída uma sociedade em conta de participação, doravante denominada simplesmente “**SCP**”, e que deverá ter como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócios participantes **todos** os Condôminos, obrigatoriamente, do Condo-Hotel, devendo estes, obrigatoriamente, anuir com tal participação societária desde a celebração do contrato de aquisição da unidade autônoma, condição sine qua non para a aquisição da mesma;

(vi) Para os fins do presente, entende-se por **Pool** o sistema unificado de proprietários e adquirentes da totalidade das unidades autônomas do **Condo-Hotel** que congregam as unidades autônomas com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou para a **Administradora**.

**Resolvem**, de comum acordo, celebrar este acordo comercial para administração de empreendimento condo-hoteleiro, doravante denominado simplesmente “**Acordo Comercial**”, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

1.1. - Para os fins do presente **Acordo Comercial** e da relação jurídica dele derivada as expressões grafadas com iniciais maiúsculas, terão o significado a elas atribuídas no **Anexo I** do presente instrumento.

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO**

**2.1.** - O objeto do presente **Acordo Comercial** é o estabelecimento de normas e condições indispensáveis para que a **Incorporadora** construa o **Condo-Hotel** de acordo com os padrões internacionais da **Administradora**, e em consonância com as especificações técnicas da marca “*Sleep Inn*”, doravante denominada simplesmente “**Marca**”, permitindo que a **Administradora** aceite a incumbência de sua administração, prestação dos serviços de assessoria pré-operacional hoteleira,, operação e integração à Rede a qual pertence a **Marca**, e de acordo com o determinado no **Anexo II, III e IV**.

**2.2.** - Caberá à **Administradora** fixar os conceitos gerais e específicos da operação do **Condo-Hotel** no que seja necessário à consecução das atividades que nele serão desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus usuários.

**2.3.** - A **Incorporadora** pagará à **Administradora** (ou diretamente à Licenciadora dos direitos de uso da **Marca**, caso a **Administradora** assim a solicite, obrigando-se a mesma a apresentar recibo de quitação à **Incorporadora** em seu próprio nome); a título de taxa inicial de uso da **Marca**, a quantia não restituível de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser paga em uma única parcela em até 03 (três) dias contados da assinatura do Contrato.

## **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS SERVIÇOS DE ASSESSORIA PRÉ-OPERACIONAL CONDO-HOTELEIRA**

**3.1.** - O **Condo-Hotel** obedecerá aos padrões internacionais do **Sistema**, devendo portanto seu projeto receber as modificações necessárias para adequar o **Condo-Hotel** aos padrões e especificações fornecidas pela **Administradora**, tudo estritamente de caráter e natureza hoteleira, para que possa assim o **Condo-Hotel** se adequar às exigências de padrões da **Marca**, contidas no **Anexo II** deste instrumento, entregues neste ato à **Incorporadora** razão porque, por este instrumento, fica a **Administradora** contratada para a prestação dos serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, melhor descritos no **Anexo III**, nos termos lá indicados.

**3.2.** - As Partes declaram estar cientes das cláusulas, condições e obrigações contidas nos **Anexos III e IV** desde **Acordo Comercial**, e por esta razão, desde já declaram uma à outra que irão cumprir, incondicionalmente, além das outras obrigações implícitas neste instrumento, com todas aquelas previstas nos referidos anexos, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito, força maior dentre outras excludentes legais ou advento de decisões judiciais que impeçam ou afastem o dever de cumprimento das obrigações pactuadas.

**3.3.** - Para fins do disposto no presente **Acordo Comercial**, os serviços de assessoria pré-operacional hoteleira serão prestados pelo período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento e o último dia imediatamente anterior à Data de Abertura do **Condo-Hotel** ao público em geral (PERÍODO PRÉ-OPERACIONAL).

**3.4.** - No **Período Pré-Operacional**, a **Administradora** prestará ainda à **Incorporadora**, para implantação dos serviços do **Condo-Hotel**, conforme os padrões por ela praticados e em consonância com os padrões exigidos pela Rede, realizando além dos serviços constantes no **Anexo iIII** ao presente instrumento os mais os seguintes serviços:

**A. - Do Lançamento e Vendas dos Apartamentos:** (a) orientação aos corretores de imóveis que serão encarregados da venda das unidades autônomas integrantes do **Condo-Hotel** sobre os seus aspectos operacionais; (b) revisão e aprovação, por escrito, de todo e qualquer material de divulgação, propaganda, publicidade e promoção relacionados ao **Condo-Hotel**, especialmente na época em que se der o seu lançamento imobiliário.

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

**A.1.** - A **Incorporadora** declara ser a única responsável por qualquer dano decorrente de propaganda abusiva ou enganosa, com a divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público e, especialmente, quanto à promessa de rentabilidade, ou outros quaisquer que ocasionem demandas de indenizações, ressalvada a hipótese de comprovada constatação de vícios referentes aos serviços tratados no item A. A Incorporadora se compromete ainda a incluir em todo e qualquer material de divulgação, propaganda, publicidade e promoção relacionados ao **Condo-Hotel**, que a **Administradora** é mera contratada para realizar a administração do **Condo-Hotel** após sua abertura, estando isenta de qualquer problema relacionado à construção do **Condo-Hotel**.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DA FASE DE PRÉ-ABERTURA**

**4.1.** - Para fins do disposto no presente **Acordo Comercial**, durante o **Período Pré-Operacional**, ocorrerá a fase de **pré-abertura** que corresponde ao período de, aproximadamente, 08 (oito) meses que antecedem à referida Data de Abertura, conforme oportunamente estabelecido pela **Incorporadora** e pela **Administradora**, de acordo com as características próprias do **Condo-Hotel** e com o ritmo das obras civis e os trabalhos de montagem, equipagem e decoração deste.

**4.1.1.** – Após a expedição do auto de conclusão do condomínio do **Condo-Hotel**, a **Incorporadora** deverá preparar e realizar a Assembleia de Instalação do Condomínio de Uso, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da Data de Abertura do **Condo-Hotel**.

**4.1.2.** – As demais atividades relativas à a Fase de Pré-Abertura estão estabelecidas nos **Anexos III e VI** deste **Contrato**.

**4.2.** – Pela prestação dos Serviços de Assessoria de Implantação durante o período pré-operacional a **Administradora** fará jus ao recebimento da quantia de R\$ 1.579,83 (um mil quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos) por apartamento, totalizando R\$ 187.999,77 (cento e oitenta e sete mil novecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos). Referido montante será cobrados em 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira delas a ser paga pela **Incorporadora** em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento e as demais na mesma data dos meses imediatamente subsequentes.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA - DO PERÍODO OPERACIONAL**

**5.1.** - O período operacional iniciar-se-á após a efetiva realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Uso do **Condo-Hotel** e desde que: (i) tenha sido realizada por si ou por empresa especializada contratada especialmente para este fim, a vistoria do **Condo-Hotel**, atestando que o mesmo se encontra completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca**; (ii) tenha sido expedido o auto de conclusão das obras do Condomínio no qual o **Condo-Hotel** se acha inserido; (iii) tenha sido expedida a licença de funcionamento; (iv) tenha o Condomínio do **Condo-Hotel** sido recebido pela **Administradora**; (v) tenham sido quitados todos os valores previstos neste instrumento, na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de aquisição de unidades autônomas e; (vi) tenham sido quitados os valores previstos na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de aquisição de unidades autônomas, relacionados as despesas pré-operacionais e capital de giro, admitindo-se inadimplência de até 10% (dez por cento) para tais rubricas.

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

5.1.1. - As Partes estabelecem que a recusa infundada da **Administradora** em receber o **Condo-Hotel**, nos termos e condições estabelecidas neste Contrato, a sujeitará às penalidades previstas neste instrumento.

5.2. - Fica desde já estabelecido que o período operacional permanecerá em vigor pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal (a “Data de Inauguração”) de prestação de serviços do **Condo-Hotel** operando com a **Marca**, nos termos constantes do **Anexo VI deste instrumento**. Fica ainda desde já estabelecido que a **Administradora** poderá exercer a administração do **Condomínio do Condo-Hotel** e o gerenciamento da **SCP**, por si ou através de sociedade pertencente ao seu grupo econômico, devidamente licenciada pela **Administradora** e pela Licenciadora da **Marca**, mas sempre como empreendimento integrado à **Rede**.

5.3. - A **Incorporadora**, nestes termos, e garantindo desde já o direito de exclusividade à **Administradora** no prazo mínimo tratado pelo item 5.2, por conta e em nome dos Condôminos declara à **Administradora**, e a ela assim garante que durante todo o prazo contratado, será esta a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Condomínio** e a exploração e gerenciamento da **SCP**.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

6.1. - A **Incorporadora** assume a obrigação de fazer com que a convenção de condomínio do **Condo-Hotel** atenda às necessidades administrativo-operacionais da **Administradora**, assegurando assim que o **Condo-Hotel** possa ser operado com o sucesso planejado e de acordo com os padrões internacionais da **Marca**, e ainda, por este instrumento, assume também a obrigação de fazer com que referida convenção de condomínio seja aprovada de forma que as disposições do presente **Acordo Comercial** e seus Anexos, salvo pela exigência de alteração determinada pelo Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos, bem como pela existência de decisão judicial que impossibilite a adoção de alguma das cláusulas, e os direitos e obrigações das Partes aqui envolvidas, possam ser perfeita e integralmente cumpridos até a Assembleia de Instalação do Condomínio de Uso.. Para os fins do aqui disposto a **Administradora**, mediante solicitação da **Incorporadora**, entregará a esta uma sugestão das cláusulas administrativo-operacionais que deverão constar da convenção de condomínio, salvo pela exigência de alteração determinada pelo Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos públicos competentes.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO**

7.1. - Para a perfeita execução deste **Acordo Comercial** e seus Anexos, a **Incorporadora** se compromete e por este ato se obriga a fazer cumprir e constar dos contratos de alienação das unidades autônomas do **Condo-Hotel** as seguintes disposições, conforme segue:

**A.** - “O **Condo-Hotel** será administrado pela empresa *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.*, nos termos dos contratos firmados pela *Vendedora* com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda o *Adquirente*. Para tanto, a *Vendedora* declara e o *Adquirente* desde já concorda que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao *Adquirente* cópia de referidos contratos firmados entre a *Vendedora* e a *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.*, e todos seus anexos, a saber:

- (i) *Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial;*
- (ii) *Instrumento Particular de Contrato de Sociedade em Conta de Participação;*
- (iii) *Acordo Comercial para Vendas de Hospedagem e Eventos; e*
- (iv) *Contrato de Prestação de Serviços De Tecnologia”.*

**B.** - “Para os fins de administração do **Condo-Hotel** pela *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.*, em consonância com os contratos que foram firmados com a *Vendedora* e que são de total conhecimento do *Adquirente*, o *Adquirente*, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do **Condo-Hotel**, tais como, dentre

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

outras, a instalação e manutenção, no **Condo-Hotel**, de restaurante para operação por terceiros ou, alternativamente, Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., na qualidade de sócia ostensiva da sociedade em conta de participação, a contratação de seguros para atender os padrões da **Marca** escolhida para utilização no **Condo-Hotel**, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do **Condo-Hotel**, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.”

C. - “O Adquirente autoriza desde já a Vendedora, de forma irrevogável e irretroatável, a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na convenção de condomínio do **Condo-Hotel** para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., dos quais recebeu uma cópia..”

D. - “O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que não estão incluídos no preço das unidades autônomas do **Condo-Hotel** os custos com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do **Condo-Hotel**, bem como a verba pré-operacional do empreendimento, nem tampouco o capital de giro do **Condo-Hotel**, devendo os respectivos montantes serem integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes da sociedade em conta de participação que será formada no **Condo-Hotel**, na proporção que lhes couber.”

E. - “Dos Valores Necessários à Montagem, Equipagem do Empreendimento, Unidades Autônomas e Início das Operações do **Condo-Hotel** - A Vendedora estima que, além dos valores relativos à aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s), o Adquirente deverá arcar com mais os seguintes valores, sujeitos à atualização monetária, conforme contratualmente estipulado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., empresa que fará a administração do **Condo-Hotel** e gerenciamento da sociedade em conta de participação que será formada no **Condo-Hotel**:

- a) Despesas com montagem, equipagem e decoração da(s) unidade(s) autônoma(s): R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais);
- b) Despesas com montagem, equipagem e decoração das áreas comuns: R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais);
- c) Verbas Pré-Operacionais: R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);
- d) Verba de capital de giro: R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais).”

E.1. - “Os valores acima referidos são estimados e estão sujeitos à correção monetária com base no IGP-M/FGV, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação, caso sejam necessários.”

F. - “Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em cujos termos, condições, direitos e deveres o Adquirente, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DO USO DA MARCA**

8.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** e autoriza a **Incorporadora** a utilizá-la de forma exclusiva em seu lançamento e durante todo o período de prestação de serviços técnicos e pré-operacional, única e exclusivamente para a consecução do objeto do presente **Acordo Comercial**, nos termos aqui previstos.

8.2. - Todo e qualquer material a ser distribuído pela **Incorporadora**, para a divulgação do **Condo-Hotel** e venda de suas unidades autônomas, contendo a **Marca**, deverão ser prévia e expressamente aprovados pelo departamento de marketing da **Administradora**, a fim de garantir a homogeneidade de sua identidade visual e o reconhecimento da imagem no mercado.

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

**8.3.** - Durante a vigência deste **Acordo Comercial**, a **Marca** poderá ser substituída por outra da Rede à qual a **Administradora** e/ou suas sucessoras esteja(m) vinculada(s) se, de acordo com a experiência profissional destas, por questões puramente mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Condo-Hotel**. Nesta hipótese, todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados exclusivamente pela **Incorporadora**.

**8.3.1.** - Para tanto, a **Administradora**, apresentará à **Incorporadora** suas justificativas para tal mudança e os gastos que deverão ser incorridos.

**8.4.** - A **Incorporadora** compromete-se a não incluir a **Marca** ou o nome fantasia da **Administradora** no nome do **Condomínio** do **Condo-Hotel**. Assegura, ainda, que caso tal fato já tenha ocorrido, até a instituição e especificação do **Condomínio**, tomará todas as medidas necessárias a proceder à respectiva alteração.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA DO ACORDO**

**9.1.** - O presente **Acordo Comercial** entra em vigor na presente data e assim permanecerá até a Data de Abertura do **Condo-Hotel** ao público em geral que, nos termos deste **Acordo Comercial**, somente será efetivada depois de cumpridas todas as exigências previstas neste instrumento e seus Anexos Adicional e conseqüentemente, às obrigações da **Administradora** sob este instrumento estão subordinadas à correta execução dos projetos técnicos aprovados pela **Administradora**, à execução das respectivas obras conforme projetado, e à celebração e cumprimento dos contratos em anexo.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS MODALIDADES DE TÉRMINO DESTE CONTRATO**

**10.1.** - Poderá a **Administradora** rescindir este **Acordo Comercial** e também todos os demais contratos aqui previstos, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Incorporadora**, no caso de o “condomínio de uso” não ser instalado nos termos aqui previstos, no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da presente data, prorrogáveis por mais 180 (cento e oitenta) dias; ou **(b)** . Na ocorrência da hipótese prevista acima, a **Incorporadora** perderá, a título de indenização pré-fixada, a totalidade das parcelas devidas à **Administradora** a título de: (i) remuneração dos Serviços de Assessoria Pré-Operacional Condo-Hoteleira, conforme previsto na letra G, do Item 4.2, da cláusula quarta, acima; e (ii) taxa inicial de uso da **Marca**, conforme previsto no item 2.3, da cláusula segunda, acima, e ainda, deverá pagar à **Administradora** todos os valores mais a que esta, por conta deste **Acordo Comercial**, fizer jus e que eventualmente estejam pendentes de pagamento.

**10.1.1.** - O presente **Acordo Comercial** e todos os seus Anexos serão rescindidos, sem ônus ou penalidades para as Partes, na ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** não aprovação do projeto do **Condo-Hotel** pelos órgãos públicos competentes; **(b)** desistência da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Federal n. 4.591/64; **(c)** desapropriação de parte ou da integralidade do imóvel; **(d)** exigência da Administração Pública que afete as obras do empreendimento, incluindo eventuais doações de áreas; **(e)** revogação da Licença de Instalação ou da Licença Provisória. Não obstante a inexistência de ônus, os valores já percebidos pela **Administradora** até a data da rescisão de que trata esta cláusula, não serão alvo de restituição pela **Incorporadora**.

**10.2.** - As Partes desde já estabelecem que qualquer infração às cláusulas do presente **Acordo Comercial** atribuirá à parte lesada o direito de notificar por escrito a outra Parte, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a falta seja sanada, mediante as providências ou indenizações devidas, dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do seu recebimento. Na falta de

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

solução satisfatória, este instrumento poderá ser rescindido pela parte inocente sem prejuízo das reivindicações legais e/ou contratuais a que a parte lesada tiver direito.

**10.3.** - A Parte que vier a solicitar a rescisão antecipada do presente instrumento, sem que a outra esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, e sem que tenha sido observado o procedimento descrito no item precedente, ficará obrigada a pagar à outra, até 30 (tinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, a título de multa, a importância de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS E DO DEVER DE INDENIZAR**

**11.1.** - Este **Acordo Comercial** não cria qualquer associação ou vínculos entre as partes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **Incorporadora** perante os Adquirentes de unidades autônomas e seus empregados.

**11.2.** - Nos termos acima, na hipótese de uma demanda judicial ser proposta em face da **Administradora** e/ou qualquer de suas Associadas, ou que de qualquer forma as envolva no polo passivo, quaisquer adquirentes de unidade autônoma perante a Justiça Comum, e/ou qualquer um dos empregados da **Incorporadora**, especialmente aqueles relacionados à incorporação e construção do **Condo-Hotel**, perante a Justiça do Trabalho ou Justiça Comum ou demanda administrativa movida pelo Ministério do Trabalho e INSS relativa aos prestadores de serviços que forem eventualmente contratados pela **Incorporadora**, na primeira oportunidade que tiver para se manifestar (defesa), pedirá a exclusão da **Administradora** e/ou de sua(s) Associada(s) e assumirá o polo passivo da lide, arcando com todas as despesas processuais, condenação, honorários advocatícios e encargos, inclusive na hipótese de vir a ser a **Administradora** e/ou qualquer de suas Associadas condenada(s) (solidariamente ou não), em autos e extra autos. A **Administradora** resguarda o direito de apresentar defesa nas demandas, cujas despesas incorridas para tanto serão pagas pela **Incorporadora**, desde que previamente aprovadas por esta. .

**11.3.** - Caso a Justiça Comum, Justiça do Trabalho, Ministério do Trabalho ou INSS não aceitem a exclusão da **Administradora** e/ou de suas Associadas, a **Incorporadora** 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 (incluídas aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo).

**11.4.** - Nas hipóteses previstas nos itens 11.2. e 11.3., acima, as Partes poderão escolher livremente os advogados para a sua defesa e de suas Associadas, determinando, durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa a ser utilizada, arcando cada uma delas com os custos respectivos independentemente da atribuição de responsabilidade a qualquer delas..

**11.5.** Não obstante o acima exposto, as Partes comprometem-se a se isentar e se indenizar, reciprocamente, pelos prejuízos que uma causar à outra, em decorrência de reclamações, litígios, demandas judiciais, ou inadimplementos ocasionados por seus respectivos empregados e/ou prepostos em decorrência de inexecução de obrigações contraídas em favor de ou para uma Parte, especialmente em face de terceiros, salvo se o prejuízo decorrer de ato comprovadamente praticado pela Parte atingida pelo dano.

**11.5.1.** - 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 30 (trinta) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos. 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.

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora



## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CESSÃO**

**12.1.** - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Acordo Comercial**, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte.

**12.2.** - Não obstante o acima estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações independentemente de anuência da **Incorporadora**, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico.

**12.3.** Em razão da alienação de unidades autônomas hoteleiras que a **Incorporadora** promoverá, fica ajustado que não haverá necessidade de prévia notificação à **Administradora**, haja vista que todos os respectivos adquirentes, ao celebrarem seus contratos, automática e obrigatoriamente se sub-rogarão integralmente em todos os direitos e deveres deste Contrato e de seus Anexos, assumindo, assim, na medida de suas responsabilidades, a posição então ocupada pela **Incorporadora**. Após a alienação de todas as unidades autônomas hoteleiras, e expedido o auto de conclusão do **Condo-Hotel**, a **Incorporadora** estará completamente desvinculada deste **Contrato** e de seus anexos.

**12.4.** As Partes ajustam que, , a **Administradora** poderá ceder este Contrato à empresa concorrente da **Incorporadora**, desde que obtenha a anuência e concordância expressa da **Incorporadora**.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REEMBOLSO DE DESPESAS**

**13.1.** - Fica ajustado que por todos os serviços que desenvolver sob este **Acordo Comercial**, tais como despesas de transporte, traslado, estada, alimentação, custos administrativos, lavanderia, telefonia, entre outras que tenham sido incorridas na realização de referidos serviços, bem como os valores despendidos pela **Administradora** com o pagamento dos salários, e respectivos encargos e tributos incidentes, dos seus profissionais que ficarem alocados ou à disposição da **Incorporadora** e/ou do **Condo-Hotel**, por período igual ou superior a 5 (cinco) dias úteis, consecutivos ou alternados, em um determinado mês estão incluídas nos valores devidos à título de Serviços de Assessoria Pré-Operacional Hoteleira, constante da item F da Cláusula 4.2, acima, ou dos orçamentos pré-abertura do **Condo-Hotel**, mencionados no item B.1 e B.2, de modo que em caso da observância de quaisquer despesas extraordinárias não compreendidas pela redação da presente cláusula, a **Administradora** deverá obter prévia e expressa autorização da **Incorporadora** para nelas incorrer.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS ÍNDICES DE REAJUSTE E DOS CASOS DE ATRASOS NO PAGAMENTO**

**14.1.** - Todos os valores constantes do presente **Acordo Comercial** 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.

**14.2.** - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convenionadas, 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.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES NO PRESENTE ACORDO COMERCIAL E SEUS ANEXOS**

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora

**15.1.** - Não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo às cláusulas e condições do presente **Acordo Comercial**, salvo mediante avença escrita assinada pelas Partes e exigência dos órgãos públicos. Desta forma, fica desde já estabelecido que qualquer alteração deste **Acordo Comercial** somente produzirá efeitos jurídicos se efetuada por meio de termo aditivo assinado e devidamente celebrado pelas partes.

**15.1.1.** - Fica ajustado que posteriores e eventuais alterações, modificações ou acréscimos às cláusulas e condições havidas nos **Anexos VI a VIII**, após o início do período operacional, não serão alvo de modificação através de termo aditivo ao presente **Acordo Comercial**, podendo ser alterados mediante a celebração de novo anexo prevendo as novas condições, constituindo ato jurídico perfeito que espelhará a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo o antigo anexo, desde que rubricado e assinado por ambas as partes. Adicionalmente, fica ajustado que se o Condomínio já tiver sido instituído, a celebração de um novo anexo não contará com a participação da **Incorporadora**, salvo se esta for condômina e ocupar cargo no corpo diretivo do **Condo-Hotel**.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.1.** - A **Incorporadora** se compromete a adequar, instalar, montar, equipar e decorar o **Condo-Hotel** à vista das disposições acordadas entre as Partes no **Anexo III** deste **Acordo Comercial**, seguindo sempre as orientações, sugestões e solicitações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, para que possa assim o **Condo-Hotel** ser entregue para operação à vista dos padrões da **Marca**.

**16.1.1.** -A **Incorporadora** declara que no caso da contratação de terceiros para a realização das atividades de montagem, equipagem e decoração do **Condo-Hotel** deverá tomar as providências de homologá-los previamente perante a **Administradora**, a fim de que tanto a **Incorporadora** como seus contratados: (i) cumpram com todas as exigências feitas pela **Administradora** para adequação do **Condo-Hotel** à Rede e à **Marca**; e, (ii) solicitem autorização e concordância prévia e expressa da **Administradora** na consecução de referidos trabalhos e especialmente no que se referir às compras de Estoques iniciais, FF&E (*Furniture, Fixture and Equipments*) e OS&E (*Operational Supply & Equipments*) do **Condo-Hotel**. Não obstante o ora disposto, declara a **Incorporadora** que será, até a data da Assembleia de Instalação de Uso, a responsável perante a **Administradora**, pela perfeita execução destes serviços nos padrões por esta exigidos, ainda que realizados por terceiros contratados.

**16.2.** - Todos os contratos futura e eventualmente venham a ser celebrados, com terceiros pela **Incorporadora**, relacionados à operação do **Condo-Hotel** (tais como, restaurante, bar, lavandeira, segurança, etc.), deverão conter aprovação prévia da **Administradora**.

**16.3.** - As partes responderão por suas ações ou omissões mantendo a outra isenta de qualquer perda ou prejuízo daí decorrente, nos termos deste **Contrato**.

**16.3.1.** – Adicionalmente, a **Incorporadora** declara que será a única responsável por qualquer reclamação trabalhista, sinistro ou evento danoso (inclusive protesto de quaisquer títulos) ocorrido no âmbito do **Condo-Hotel** e/ou e ou relativo à este **Acordo Comercial**, e que esteja de qualquer forma relacionado à construção e/ou incorporação do **Condo-Hotel**, e que por ventura venha a envolver a **Administradora** e/ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela ligada que esteja prestando serviços ao **Condo-Hotel** em decorrência da celebração do presente instrumento. Declara ainda a **Incorporadora** que, no caso da ocorrência de qualquer das hipóteses antes citadas, a **Administradora** tenha que adotar qualquer medida visando a proteção de seus interesses, por ações ou omissões da **Incorporadora**, todas as custas e despesas processuais e/ou extraprocessuais eventualmente arcadas, inclusive aquelas relativas à honorários advocatícios contratados, bem como o pagamentos de quaisquer outros valores eventualmente suportados pela **Administradora** para proteção e defesa de seus interesses em razão de qualquer ação ou omissão da **Incorporadora**, inclusive com valores

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Incorporadora      Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora

despendidos com o pagamento de indenizações, serão integralmente suportados pela **Incorporadora**, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se a pagamento devido, acrescido dos encargos decorrentes da mora, e sem embargo de ver este **Acordo Comercial** plenamente rescindido. .

**16.3.2.** – Conforme acima disposto, caso a **Administradora** tenha que adotar qualquer medida visando a proteção de seus interesses, por ações ou omissões da **Incorporadora**, os valores incorridos, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela **Incorporadora** no prazo de até 30 (trinta) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos. 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.

**16.4.** – As Partes declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que não tem apresentado, requerido, processado ou concedido pedido ou plano de recuperação judicial, seja ela especial ou não, tampouco tiveram proposta, pedido, requerimento, pleito, ou decretação de sua falência, nem proposto, requerido, negociado ou homologado qualquer plano de recuperação extrajudicial, e que têm condições financeiras de levar a cabo as obrigações que cada uma assumiu neste Contrato, com vista à incorporação e construção do **Condo-Hotel** pela **Incorporadora**, e a prestação de serviços pré-operacionais e operacionais pela **Administradora**.

**16.5.** - Declaram ainda as Partes que seus sócios, diretores, gerentes, administradores e conselheiros, de fato ou de direito, nunca foram condenados ou processados por quaisquer dos crimes que os impeçam de desempenhar as atividades empresarias, não estando, portanto, inabilitados para tanto.

**16.6.** - A **Incorporadora** declara ter ciência que os manuais de especificações e padrões (“**Anexo II**”), bem como todos os outros que lhe serão oportunamente entregues e/ou disponibilizados pela **Administradora** à **Incorporadora** em decorrência da celebração deste **Acordo Comercial** e seus anexos, contendo os padrões e especificações referentes ao **Sistema** de operação da **Administradora** e da **Marca (a)** contém segredos de indústria e comércio, além de outras informações confidenciais da **Administradora**; **(b)** é de propriedade exclusiva da **Administradora**; e, **(c)** poderão ser revisados e alterados periodicamente pela **Administradora**, obrigando-se a **Incorporadora** a observar e cumprir com as respectivas alterações, observadas as disposições constantes do **Anexo III**.

**16.6.1.** As Partes ajustam que as alterações e revisões dos manuais poderão ser implantadas no **Condo-Hotel** durante as obras, desde que não impliquem em atraso nas obras e aumento em seu custeio, incluindo o referente ao FF&E (*Furniture, Fixture and Equipments*) e OS&E (*Operational Supply & Equipments*).

**16.7.** - O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas ou condições deste **Acordo Comercial** e/ou de qualquer de seus anexos não implicará a sua desconsideração, mas apenas, e tão somente, da parte atingida pela citada decisão. Nesta hipótese as partes se comprometem desde já a empreender seus melhores esforços para o quanto antes estabelecer uma norma que substitua a cláusula ou condição derogada.

**16.8.** - Todos os termos e condições ora pactuados obrigam 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 **Acordo Comercial**.

**16.9.** - A **Incorporadora** e a **Administradora**, por seus representantes legais, declaram que têm amplos e plenos poderes para assinar este **Acordo Comercial** e seus anexos, e assim sub-rogarem-se à todos os direitos e obrigações aqui previstos.

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico  
Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico  
Administradora      Administradora

**16.10.** A **Incorporadora** se compromete a encaminhar a **Administradora** dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de registro do memorial de incorporação, os seguintes documentos:

- a) Cópia da Matrícula atualizada do imóvel sobre o qual será implantado o **Condo-Hotel**;
- b) Cópia do Memorial de Incorporação, incluindo o atestado de idoneidade financeira e todos os demais documentos exigidos no art.32 da Lei nº 4.591/64, devidamente registrado o Registro de Imóveis competente;
- c) Cópia do Projeto de Prefeitura; e,
- d) Cópia do Alvará de Aprovação/Execução da Obra.

#### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS ANEXOS**

**17.1.** - São documentos anexos e inseparáveis a este **Acordo Comercial**, os seguintes:

- a) **Anexo I** - Definições do **Acordo Comercial**;
- b) **Anexo II** - Manual de Padrões da **Marca**;
- c) **Anexo III** - Serviços de Assessoria Pré-Operacional Hoteleira;
- d) **Anexo IV** - Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios das Áreas Comuns do **Condo-Hotel ("Master List")**;
- e) **Anexo V** - Matriz de Responsabilidade das Partes;
- f) **Anexo VI** - Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial;
- g) **Anexo VII** - Instrumento Particular de Contrato de Sociedade em Conta de Participação; e,
- h) **Anexo VIII** - Minuta de Acordo Comercial para Vendas de Hospedagem e Eventos.

#### **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO**

**18.1.** - As partes elegem o Foro da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, com renúncia por qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Carlos, 30 de Junho de 2015.

---

**Proposta Engenharia de Edificações Ltda.**  
**Incorporadora**

---

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**  
**Administradora**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**CPF:**

2. \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**CPF:**

K:\PCE\245 HOTEL\DOC\CONTRATO ATLANTICA CONDO-HOTEL.doc

Rubricas:

Incorporadora      Incorporadora      Jurídico Incorporadora      Administradora      Administradora      Jurídico Administradora

## Anexo I ao Acordo Comercial

### Definições do Acordo Comercial

Nos termos do item 1.1, da Cláusula Primeira, do **Acordo Comercial**, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas ao longo de todo o **Acordo Comercial** e seus anexos, excluído aqui o **Anexo VI**, que possui anexo de definições próprio, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme segue:

Adquirente: aquele que, mediante a celebração de contrato específico com a **Incorporadora**, se torna proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Condo-Hotel**;

Assembleia Geral de Condôminos (ou “Assembleia Geral” ou “Assembleia”): reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário;

Associadas: quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido por uma das Partes, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma das Partes;

Capital de Giro: é a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora** e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender às necessidades de caixa para a operação do **Condo-Hotel**;

Condôminos: são os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Condo-Hotel**;

Corpo Diretivo do Condo-Hotel - é o corpo administrativo do Condomínio formado pelo Síndico e pelos membros do Conselho Fiscal;

Condomínio - é o empreendimento imobiliário objeto do **Contrato**, localizado em São Carlos, Estado de São Paulo;

Conselho Fiscal Específico (ou “Conselho Fiscal do **Condo-Hotel**”) - é o conselho formado nos termos da Convenção de Condomínio;

Data de Abertura do Condo-Hotel: data em que se iniciará a regular operação do **Condo-Hotel**, conforme estabelecido no Contrato, e que deverá ocorrer no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de expedição do Auto de Conclusão (Habite-se) do Condomínio no qual o **Condo-Hotel** se insere;

Estoque: é o conjunto de suprimentos e materiais referidos ou não no U.S.O.A., necessários à adequada administração e operação do **Condo-Hotel**, tais como itens de *toilette* cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis e toalhas, envelopes e papel de carta, canetas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cardápios, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do **Condo-Hotel**;

FF&E (*Furniture, Fixture and Equipments*): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, camas, mesas, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem as unidades autônomas e as áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou sejam necessários à sua operação, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente na edificação. Todo o FF&E necessário para guarnecer, equipar e mobiliar o **Condo-Hotel** estará relacionado no “*Master List*” (**Anexo IV**);

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência do **Condo-Hotel** e responsável, em última instância, pela supervisão dos demais Empregados e pelo funcionamento do **Condo-Hotel**;

Licenças: são todas as licenças, permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades brasileiras para o funcionamento e manutenção do **Condo-Hotel**, incluindo, de forma meramente explicativa e não taxativa, aquelas relacionadas com a ocupação, construção, reforma ou manutenção do **Condo-Hotel** e também aquelas relativas à venda de bebidas alcoólicas, produtos de higiene e saúde;

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca** e do **Sistema** identificado pela **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): são todos e quaisquer bens móveis que não guarnecem as unidades autônomas e áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, mas que são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, etc.;

Plano Operacional Anual: documento preparado pela **Administradora** do qual constarão as principais metas financeiras previstas para o ano, com as seguintes previsões: diária média, taxa de ocupação, Receita Líquida, lucros departamentais, deduções, lucro operacional bruto, o capital de giro reclamado para o Ano Fiscal, além das estimativas das despesas com reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais, investimentos (inclusive as eventuais ampliações do **Condo-Hotel**), etc.;

Pool - é o sistema associativo de exploração conjunta de todas as unidades autônomas do **Condo-Hotel**;

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condo-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, eficiência, cortesia e asseio, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis e meios de hospedagem nacionais e internacionais;

Serviços de Assessoria Pré-Operacional Hoteleira: são todos aqueles serviços prestados pela **Administradora** à **Incorporadora**, descritos no **Anexo III**, e nas Cláusulas Quarta e Quinta do **Acordo Comercial**;

Síndico: representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da lei e nos termos da Convenção de Condomínio;

Sociedade em Conta de Participação (ou “SCP” ou “SCP/Pool”)- é a sociedade constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada pelos Condôminos, como Sócios Participantes, e pela Administradora, Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar o *Pool* e eventuais áreas e equipamentos comuns do Condo-Hotel, passíveis de exploração hoteleira;

U.S.O.A. (“Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira”): consiste no “*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*” - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela “*International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.*”, com base nos princípios contábeis gerais aceitos (“*Generally Accepted Accounting Principles - GAAP*”), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pelo “*Financial Accounting Standards Board - FASB*”.

**Anexo II ao Acordo Comercial**

**Manual de Padrões da Marca**

## Anexo III ao Acordo Comercial

### Serviços de Assessoria de Implantação

#### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DIFERENTES FASES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PELA ADMINISTRADORA

1.1. - A **Administradora** prestará a **Incorporadora** os Serviços de Assessoria de Implantação, os quais serão desenvolvidos em 05 (cinco) fases distintas, a saber:

**A. - Fase Preliminar** - é função da **Administradora** participar com a **Incorporadora** da conceituação dos desenhos esquemáticos, orientando-a sobre: **(a)** todos os conceitos, padrões, procedimentos e rotinas operacionais e de manutenção adotados pela **Administradora** e que deverão ser observados na consecução do **Condo-Hotel**; **(b)** os conceitos das áreas de alimentos e bebidas e de convenções do **Condo-Hotel**; **(c)** os aspectos hoteleiros a serem observados para a decoração interior do **Condo-Hotel**; **(d)** os padrões que devem ser respeitados pelos consultores externos contratados pela **Incorporadora**, no estabelecimento das políticas de comunicação visual do **Condo-Hotel**;

**B. - Fase de Conceituação** - incumbe à **Administradora**, à vista dos projetos preliminares ou esquemáticos que a **Incorporadora** lhe entregará, e tendo sempre em vista as atividades operacionais do **Condo-Hotel**, realizar os seguintes serviços, cujo objetivo será sempre o de análise da conceituação no que se refere exclusivamente à operação de natureza hoteleira: **(a)** revisão e aprovação: (i) das especificações preliminares e dos desenhos esquemáticos dos projetos; (ii) da distribuição, divisão e tamanho das unidades autônomas (projeto de decoração de interiores e *layout*); (iii) da distribuição, divisão e tamanho (projeto de decoração de interiores e *layout*) das áreas comuns, nesta incluídas as áreas de serviço e administrativas; e, **(b)** revisão e elaboração de comentários sobre os orçamentos apresentados pela **Incorporadora** para os projetos especificamente relacionados às atividades hoteleiras do **Condo-Hotel**;

**C. - Fase de Desenvolvimento** - incumbe também à **Administradora**, à vista do desenvolvimento dos projetos detalhados de execução da obra, realizar os seguintes serviços, sempre de natureza estritamente operacional hoteleira, que terão início antes da construção do **Condo-Hotel**: **(a)** análise, revisão e aprovação de todos os projetos executivos do **Condo-Hotel**, exclusivamente no que se refere às questões hoteleiras relacionadas: (i) aos projetos de decoração, sugerindo a distribuição (*layout*) da mobília e dos equipamentos das áreas comuns e das unidades autônomas; (ii) às políticas de comunicação visual, sugerindo a política de sinalização interna e externa a ser adotada no **Condo-Hotel**; (iii) aos projetos de elétrica, hidráulica e mecânica, definindo a localização dos pontos de luz, das tomadas elétricas, de telefone e para os cabos lógicos; (iv) aos aspectos operacionais dos projetos de instalação de ar condicionado; (v) aos projetos de paisagismo; (vi) aos desenhos da edificação, dedicando especial atenção à distribuição dos espaços das salas de reuniões e convenções, das áreas de serviço e de administração do **Condo-Hotel**; (vii) aos projetos da lavanderia, incluindo os equipamentos que deverão ali ser utilizados; (viii) aos projetos de cozinha e demais dependências da área de alimentos e bebidas, incluindo, também, neste caso, os equipamentos que deverão ali ser utilizados; **(b)** sugestão, à vista das exigências operacionais, da localização dos equipamentos de informática, de telecomunicação e dos demais equipamentos que serão utilizados no **Condo-Hotel**; **(c)** elaboração de plano quantitativo preliminar para compra de mobiliário, equipamentos e itens de decoração para a operação do **Condo-Hotel**, baseada em índices estimativos, com base nos projetos de decoração de interiores de unidades autônomas e de áreas comuns previamente aprovados pela **Administradora**; e,

**D - Fase de Construção** - durante a construção e nas épocas oportunas incumbirá à **Administradora**, sempre no que se referir a questões estritamente de natureza operacional hoteleira: **(a)** ter acesso, rever e aprovar por escrito eventuais modificações havidas nos projetos da edificação que influam na operação hoteleira, as quais deverão ser, sem exceção, sempre previamente submetidos à **Administradora**, a qual deverá observar o item 1.2, adiante; **(b)** vistoriar a construção: (i) visitando a obra, tantas vezes quantas julgue necessárias para verificar o seu andamento e a qualidade do trabalho realizado, elaborando, caso a **Administradora** julgue conveniente, relatórios periódicos sobre essas visitas; (ii) verificando se a qualidade dos materiais que a **Incorporadora** pretende utilizar na obra atende aos padrões mínimos exigidos pela **Marca**; (iii) elaborando, juntamente com a **Incorporadora** e com os demais profissionais responsáveis pela elaboração e execução dos projetos, relatórios



de visitas dos quais constem, dentre outros, os serviços a serem realizados durante as obras; (iv) elaborando, após a conclusão da obra e a limpeza final, um último termo de vistoria e a respectiva lista de pendências (*punch list*) identificando as modificações e adequações necessárias ao recebimento da obra pelo Síndico ou subsíndico; (v) elaborando um documento intitulado “Termo de Aprovação Operacional do Condo-Hotel”, que documentará formalmente que a obra, quanto a seus aspectos operacionais de natureza hoteleira, está de acordo com os projetos aprovados pela **Administradora** para que seja operado de acordo com os padrões exigidos pela **Marca**, sem eximir a **Incorporadora** das responsabilidades e obrigações constantes da legislação pertinente e do contrato firmado com os adquirentes de unidades autônomas; (vi) assessorando o Síndico no recebimento das áreas comuns do **Condo-Hotel**, somente quanto aos aspectos hoteleiros, após concedido o referido “Termo de Aprovação Operacional do Condo-Hotel” à **Incorporadora**; (vii) fixando, no tocante à informatização e telefonia do **Condo-Hotel** a quantidade, localização e os tipos de equipamentos e programas (*software*) a serem usados; (viii) acompanhando e assessorando a empresa de comunicação visual na implementação das políticas de sinalização interna e externa, bem como na criação de nomes e logotipos para bar, restaurante e estacionamento do **Condo-Hotel**, a fim de assegurar que os padrões da **Marca** sejam respeitados.

**E - Fase de Pré-Abertura:** será realizada pela **Incorporadora**, em época apropriada, Assembleia Geral de Condomínio sem uso para: **(a)** declaração de instalação do “Condomínio sem uso” do **Condo-Hotel**; **(b)** para fins de obtenção de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ perante a Secretaria da Receita Federal e abertura de conta corrente bancária em nome do Condomínio; e, **(c)** deliberação das demais matérias constantes da Convenção de Condomínio ou que a **Incorporadora** submeta à deliberação na Assembleia. Após a realização da Assembleia retro indicada, a **Administradora**, nas épocas próprias, deverá acompanhar e assessorar a **Incorporadora** ou terceiros por ela contratados na implementação das atividades relacionadas às políticas de sinalização interna e externa do **Condo-Hotel**, bem assim de sua montagem, equipagem e decoração.

**E.1. - Dos Orçamentos de Pré-Abertura da SCP e do Condomínio:** elaboração dos orçamentos contendo as verbas de pré-abertura da **SCP** e do **Condomínio**, que incluam todas as despesas necessárias para a realização das atividades do **Condo-Hotel** no período pré-operacional, como as que são, exemplificativamente, a seguir relacionadas:

**E.1.1. - Verbas Pré-Operacionais:** despesas com folha de pagamento e eventual realocação de empregados (salários, encargos e benefícios, incluindo eventual repasse de salários), em conformidade com o cronograma de contratações apresentado pela **Administradora**; despesas com treinamentos hoteleiros e técnicos dos empregados; salários, encargos e benefícios do Gerente Geral (incluindo despesas com eventual realocação); despesas de locomoção (viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras) do pessoal da **Administradora**; despesas condominiais gerais, tais como: contratação de serviços de limpeza terceirizada, dedetização, segurança, manutenção dos elevadores, dos sistemas de telefonia e dos computadores do **Condo-Hotel**, manutenção de partes comuns, de sistemas de ar condicionado, sistemas elétricos e hidráulicos, e, ainda, do tratamento químico da água do **Condo-Hotel**; contratação de pessoa física ou jurídica para fazer o paisagismo e jardinagem das áreas comuns do **Condo-Hotel**; contratação de perito para fazer o recebimento e vistoria do **Condo-Hotel**; contratação de serviços de telecomunicações, locação de troncos e DDR para o **Condo-Hotel**; despesas incorridas com (i) vistoria técnica das áreas de sistemas de cabeamento, CFTV, CATV e som do **Condo-Hotel**; (ii) com a assinatura de TV a cabo e locação de máquina copiadora para o **Condo-Hotel**; (iii) com a instalação e configuração de rede, equipamentos e softwares de gestão hoteleira para o **Condo-Hotel**; (iv) com a implantação e manutenção de sistema “CM Soluções”; (v) com correio, malote e fretes; (vi) com o pagamento de taxas públicas, alvarás e licenças do **Condo-Hotel**; (vii) com o pagamento dos seguros para o período operacional; (viii) despesas jurídicas, contábeis, financeiras e administrativas diversas do **Condo-Hotel**; e, aquelas incorridas pela inserção de anúncios em jornais locais para recrutamento de empregados do **Condo-Hotel**; além das despesas incorridas com a aquisição do *FF&E* (*Furniture, Fixture and Equipments*) e *OS&E* (*Operational Supply & Equipments*) e Estoques Iniciais; despesas relativas à festa de inauguração do **Condo-Hotel**; o pagamento de taxas públicas, alvarás e licenças necessárias à operação da **SCP/Pool**; o pagamento dos seguros da **SCP/Pool** para o período operacional; despesas jurídicas, contábeis, financeiras e administrativas diversas da **SCP/Pool**; despesas com propaganda, promoção e marketing do **Condo-Hotel**, durante o período de pré-abertura, conforme plano de marketing apresentado pela **Administradora**; transporte e frete de materiais para a operação do **Condo-Hotel** a **SCP**; obtenção e emissão de notas fiscais pela **SCP**; despesas do sistema de reservas da Licenciadora; estimativa dos fundos de caixa iniciais e das reservas monetárias necessárias, considerando o fluxo de caixa típico de um empreendimento hoteleiro e

todas as suas especificidades; e todas as outras mais que de acordo com as características do empreendimento sejam de responsabilidade da **SCP** e outras mais que podem variar de acordo com as características de cada empreendimento.

**E.2.** - O orçamento definitivo com as verbas pré-operacionais acima mencionadas será apresentado pela **Administradora** à **Incorporadora**, por volta de 18 (dezoito) meses antes da data de início do período operacional, conforme ajustado entre as Partes, para que seja submetido à aprovação dos Condôminos em Assembleia que deverá ser realizada até o 15º (décimo quinto) dia imediatamente subsequente àquela apresentação.

**E.3.** - A **Incorporadora** desde já reconhece que a instalação do “condomínio sem uso” do **Condo-Hotel** não exime sua total responsabilidade pelas obras e seu custeio, devendo assim permanecer até a obtenção do respectivo Auto de Conclusão do **Condo-Hotel** (“habite-se”), e consequente instalação do “condomínio com uso”. Fica desde já estabelecido que somente após a obtenção do respectivo auto de conclusão do **Condo-Hotel** (“habite-se”), expedição da licença de funcionamento e instalação do “condomínio de uso” do **Condo-Hotel** este estará apto a ser administrado e operado pela **Administradora**, e assim integrado à Rede a qual pertence a **Marca**.

**E.4.** - A **Administradora** estará isenta de qualquer prejuízo ou dano causado à **Incorporadora** e/ou aos Condôminos decorrentes do atraso no início das operações do **Condo-Hotel**, desde que não seja verificada qualquer espécie de conduta culposa ou dolosa que dê causa a este resultado, sem embargo de poder adotar outras medidas que julgar cabíveis, na ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** não aprovação ou atraso na aprovação dos orçamentos de que trata este item B, desde que estejam próximos dos valores atualizados previstos no item 7.1; **(b)** aprovação de valores inferiores àqueles constantes dos referidos orçamentos; **(c)** aumento do prazo de arrecadação das verbas previstas nos orçamentos, desde que não ultrapasse a “Data de Abertura” prevista; **(d)** não entrega definitiva das obras do **Condo-Hotel** e/ou na sua montagem, equipagem e decoração completa; **(e)** não obtenção de quaisquer das licenças exigidas pelo Poder Público para empreendimentos imobiliários do tipo do **Condo-Hotel**, desde que não tenha havido desídia da **Administradora** na sua obtenção; **(f)** outros atrasos cuja responsabilidade não possa ser atribuída à **Administradora**.

**E.5.** - Os valores que sejam submetidos à aprovação dos Condôminos serão gerenciados e administrados diretamente pela **Administradora**, devendo seu pagamento ser feito na forma e prazos estabelecidos na Convenção de Condomínio.

**E.6.** - Do Plano de Marketing de Pré-Abertura: **(a)** preparação de um plano de marketing contendo ações de marketing a serem desenvolvidas durante o período de pré-abertura do **Condo-Hotel**, e que possam se prolongar após a sua respectiva abertura, avaliando as condições do mercado, e reapreciando o produto de modo a pôr em destaque o que o diferencia dos concorrentes, notadamente seus serviços e rotinas de operação; e, **(b)** inclusão do **Condo-Hotel** em materiais promocionais, programas de relações públicas, assessoria de imprensa e campanhas publicitárias corporativas da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca**;

**E.7.** - Dos Recursos Humanos: **(a)** seleção do Gerente Geral e demais profissionais que trabalharão no **Condo-Hotel**, de acordo com o cronograma de contratações definido nos orçamentos de pré-abertura; **(b)** desenvolvimento e implantação das políticas e dos procedimentos de recursos humanos do **Condo-Hotel**; **(c)** treinamento dos empregados que trabalharão no **Condo-Hotel** e que, com exceção do Gerente Geral, a todo tempo serão contratados pelo **Condomínio**, devendo os respectivos custos, conforme mencionado no item E.1.1., acima, integrar o orçamento de pré-abertura. Não obstante a contratação do Gerente Geral ser de responsabilidade da **Administradora**, todos os custos referentes aos salários e encargos deste profissional serão arcados pelo **Condomínio**;

**E.8.** - Da Contabilidade: orientação à implantação do sistema de contabilidade e finanças referente à administração do **Condo-Hotel** incluindo as atividades da **SCP**, o qual deverá observar os padrões e rotinas da **Administradora** (os respectivos custos de treinamento e/ou quaisquer outros necessários à implantação e manutenção do **Sistema** no **Condo-Hotel** deverão estar incluídos nos orçamentos de pré-abertura acima

mencionados e serão considerados como despesas operacionais). O custo de aquisição e licença do software “*CM Soluções*” será arcado pela **Administradora**;

**E.9. - Do Sistema de Reserva e Vendas:** Para a perfeita execução dos serviços que a **Administradora** prestará ao **Condo-Hotel** e principalmente a fim de promover o perfeito gerenciamento das atividades da **SCP**, especialmente no início do período operacional do **Condo-Hotel**, a **Administradora** deverá inclui-lo no sistema de central de reservas da Rede a qual pertence a **Marca** e em sistema informatizado que permita a realização de reservas de apartamentos diretamente do exterior, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global Distribution System - GDS*). O custo deste serviço será então debitado como Despesa Operacional do **Condo-Hotel**, nos termos praticados pela **Administradora**, de acordo com os **Anexos VI, VII e VIII** deste **Acordo Comercial**. Fica, entretanto, desde já estabelecido que o custo deste serviço poderá variar em razão de aumento ou redução no custo do seu fornecimento, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os empreendimentos que operam sob a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio e escrito feito pela **Administradora**.

**E.9.1. -** Em adição ao disposto no item F, acima, a **Administradora** deverá contratar a empresa **Hotel Direto Ltda.** para promover as vendas dos negócios da **SCP** em face de grupos empresariais e/ou mercados que não são alcançados pela **Administradora**, recebendo referida empresa, para tanto, o percentual de 5% (cinco por cento) das Receitas que gerar à **SCP**.

**E.9.2. -** A **Hotel Direto Ltda.** deverá ser responsável também por ações comerciais e de divulgação relacionadas com clientes nos mercados em que atua, sem custos extras para a **SCP**, fazendo contatos com agentes e coordenadores de reservas, secretárias, etc., para direcionamento de reservas e eventos para a **SCP**. As reservas serão efetuadas diretamente no **Condo-Hotel** ou através dos canais de distribuição como central de reservas, CMNet, GDS, sites de reservas, etc.

**E.9.3. -**Para a prestação dos serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel** relacionados ao **Sistema** de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos que devem ser incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais do **Condo-Hotel**, fica desde já estabelecido que a **Contratante** deverá contratar a **Administradora** ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente para a realização deste serviço, obtendo para este fim a aprovação prévia da **Contratante**, devendo referida despesa estar prevista no Plano Operacional Anual aprovado.

**E.9.4.** Para disciplinar todas as condições e considerações feitas na Letra E.9, acima a **Contratante** desde já autoriza a **Administradora**, na qualidade de sócia ostensiva da **SCP**, concomitantemente a assinatura deste **Acordo Comercial**, a formalizar a contratação da referida empresa **Hotel Direto Ltda.** (o “*Acordo Comercial*”, **Anexo VII** deste **Contrato**), e o contrato específico com a empresa **Linktel Telecomunicações Do Brasil Ltda.** (o “*Contrato de Prestação de Serviços De Tecnologia*”, **Anexo VIII** deste **Contrato**).

**1.2.** Com relação às fases “A”, “B” e “C”, a **Administradora** declara que da análise prévia que fez do projeto de arquitetura, o **Condo-Hotel** tem condições de receber a **Marca**, sendo que eventuais ajustes que se façam necessários para melhor adequá-lo aos padrões da **Marca** e operacionais da **Administradora** serão deliberados de comum acordo entre as Partes.

**1.3.** A **Incorporadora** deverá submeter à **Administradora** o material promocional do **Condo-Hotel** ou que o envolva, para a prévia análise desta, a qual terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da data de recebimento do material para proceder para enviar sua aprovação ou sugestões e recomendações.

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA MONTAGEM, EQUIPAGEM E DECORAÇÃO DO CONDO-HOTEL**

**2.1. -** O **Condo-Hotel** para fins de sua operação, utilização e início do seu período operacional deverá estar com suas obras civis completamente concluídas, equipado, mobiliado, decorado e garnecido de utensílios, inclusive com instalações de restaurante, telefonia, comunicação visual, sistemas de software especialmente desenvolvidos para uso exclusivo de empreendimentos administrados pela **Administradora**, e outros itens de infraestrutura

indispensáveis à sua eficiente operação, tudo nos padrões exigidos pela **Administradora** e pela Rede à qual pertence a **Marca**.

**2.1.1.** - A responsabilidade pela instalação dos equipamentos, mobiliários, itens de decoração e utensílios das áreas sociais e de serviços, bem como das unidades autônomas caberá à **Incorporadora** e/ou aos **Condôminos**, nos termos entre eles ajustados e de acordo as disposições constantes do **Acordo Comercial** e seus respectivos anexos (incluindo este). O respectivo projeto de decoração de interiores, as especificações técnicas e quantitativas das unidades autônomas e das áreas comuns deverão obrigatoriamente ser aprovadas pela **Administradora**, antes da **Fase de Desenvolvimento** acima mencionada.

**2.1.1.1.** - Os serviços de aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios de que trata o item 2.1.1., acima, serão prestados pela **Incorporadora** ou por empresa por ela contratada, obrigatoriamente, homologada pela **Administradora**, respeitado o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Condo-Hotel**.

**2.1.1.2.** - A **Incorporadora** poderá indicar empresa de sua confiança para a realização dos serviços acima indicados, submetendo-a à homologação da **Administradora**, desde que esta empresa tenha comprovada experiência na implantação de empreendimentos similares ao **Condo-Hotel**, atenda as normas e procedimentos estipulados pela **Administradora** para a prestação de citados serviços, respeite o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Condo -Hotel**, bem como observe o orçamento relativo à aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios das unidades autônomas e áreas comuns.

**2.3.** - Caberá ainda à **Incorporadora**:

**a)** Projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Condo-Hotel**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, e em estrita consonância com o Manual de Padrões (**Anexos II e IV, deste Acordo Comercial**);

**b)** Obedecer aos requisitos exigidos pelos órgãos públicos competentes, conforme legislação vigente, e de acordo com os projetos aprovados;

**c)** Observar e cumprir as orientações e solicitações de adequação feitas pela **Administradora**, em decorrência da prestação dos serviços de assessoria objeto do presente ao **Acordo Comercial**, observadas as disposições constantes deste Anexo;

**d)** Instalar e manter em bom estado de conservação durante toda a fase de serviços técnicos e pré-operacional, placa divulgando a construção do empreendimento objeto do **Acordo Comercial**, conforme as especificações fornecidas pelo departamento de marketing da **Administradora**, as quais deverão obedecer a legislação em vigor;

**e)** Entregar à **Administradora** até a data de abertura do **Condo-Hotel**: **(i)**, todos os projetos arquitetônicos e executivos do **Condo-Hotel**, que demonstrem como ele se acha construído (*as built*), plotados e em arquivo eletrônico (extensão.dwg, auto CAD); **(ii)** após a conclusão das obras do **Condo-Hotel** e independente dos documentos que deverão ser apresentados e incluídos como anexos ao **Acordo Comercial**: (1) cópia autenticada da Certidão Negativa de Débito referente à mão de obra empregada na construção do **Condo-Hotel**, expedida pelo INSS, do Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do Auto de Conclusão das Obras (habite-se) do **Condo-Hotel**, bem assim o alvará de elevadores ; (2) cópia autenticada da matrícula do **Condo-Hotel** contendo a averbação da construção e registro do instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com o Regimento Interno; (3) cópia de todos os projetos e desenhos do **Condo-Hotel**; (4) certidão negativa de débitos municipais da **Incorporadora** (ISS) e do **Condo-Hotel** (IPTU); (5) termo de garantia de bens e equipamentos adquiridos pela **Incorporadora** para o **Condo-Hotel**; e, (6) relação de fornecedores, de materiais, de bens e equipamentos adquiridos para o **Condo-Hotel** com o telefone e endereço de contato; e, (7) relação atualizada dos adquirentes das unidades autônomas do **Condo-Hotel**;

**f)** Com o acompanhamento e coordenação da **Administradora**, construir uma unidade autônoma-modelo, em escala natural e completamente mobiliada, até 30 (trinta) dias após o término da “super-estrutura”, na qual todos

os responsáveis por cada um dos projetos deverão participar para testar as soluções propostas e eventualmente corrigi-las ou aperfeiçoá-las. A **Administradora**, por sua vez, deverá também estudar e testar o referido apartamento-modelo, com vistas à operação do **Condo-Hotel**, propondo as soluções necessárias ao seu melhor uso e funcionalidade, sendo que a aprovação final deverá ser feita em conjunto pelas Partes;

**g)** Informar à **Administradora**, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, o prazo previsto para o término das obras civis, de sorte a permitir que seja possível, após a sua conclusão, a limpeza do **Condo-Hotel** e o início da instalação dos móveis e equipamentos nas áreas comuns e em suas unidades autônomas;

**h)** Realizar, por si ou por terceiros que contratar, na presença de um representante da **Administradora**, os seguintes testes de equipamentos e sistemas do **Condo-Hotel**, entre outros que poderão ser solicitados pela **Administradora**: **(i)** operação dos elevadores; **(ii)** sistemas de aquecimento e de descontaminação de água; **(iii)** balanceamento e controle de ar condicionado e água quente; **(iv)** sistema de distribuição de água quente e fria; **(v)** sistema de esgoto e águas servidas; **(vi)** sistema de *sprinkler* e detecção de fumaça, restritos às áreas públicas específicas como de alta circulação; **(vii)** todos os sistemas de telefonia, alarme e comunicações (para incêndio e segurança); **(viii)** todos os sistemas de som; **(ix)** sistemas de suprimento da energia de emergência (gerador, luzes de emergência); **(x)** desempenho acústico; **(xi)** equipamento de cozinha e lavanderia; **(xii)** energia elétrica, saneamento básico e gás; **(xiii)** informática e telecomunicações; **(xiv)** cabeamento elétrico e de TV a cabo;

**i)** Corrigir as pendências listadas pela **Administradora** na lista de pendências (*punch list*), observadas as disposições abaixo; e,

**2.3.1.** A **Administradora** terá o prazo de 20 (vinte) dias, contados a partir da data de recebimento, para analisar os projetos que lhe forem submetidos, apresentando suas considerações, sob pena de, não o fazendo, serem considerados aprovados.

**2.3.2.** As Partes ajustam que se alguma recomendação da **Administradora** não puder ser atendida pela **Incorporadora**, as mesmas se reunirão dentro do prazo de 10 (dez) dias, a fim de empreenderem uma solução para o problema, tendo como diretrizes os padrões da **Marca**, as normas técnicas brasileiras, as peculiaridades técnicas do **Condo-Hotel**, da legislação municipal e as normas das concessionárias de serviços públicos, bem assim o prazo de entrega e o custo do **Condo-Hotel**.

**2.3.2.1.** Fica estabelecido que se houver necessidade de realização de alterações nos projetos que já tiverem sido aprovados pela **Administradora** e/ou naquilo que já tiver sido construído no **Condo-Hotel** em conformidade com o que tiverem aprovado, as Partes deliberarão sobre o tema, a fim de evitar atrasos na entrega do **Condo-Hotel** e/ou em sua abertura e/ou o aumento no orçamento de seu custo construtivo e/ou de montagem, de equipagem e de decoração do **Condo-Hotel**.

**2.3.2.2.** A **Incorporadora** poderá, após analisar a solicitação feita pela **Administradora**, apresentar justificativas razoáveis para a não realização da alteração, podendo se recusar a atender à solicitação. Entretanto, o direito de recusa da **Incorporadora** não será aceito na hipótese de a **Administradora** comprovar que na época adequada, ajustada no cronograma de trabalhos estabelecido com a **Incorporadora**, havia solicitado a esta tal alteração, a qual havia sido expressamente aceita, ressalvada a hipótese de modificações conjunturais ou estruturais de toda a ordem que tenham causado modificação e impossibilitem a materialização da solicitação;

**2.3.3.** Caso as pendências listadas no *punch list* de que trata a letra (vi), da alínea D item 1.1, acima, sejam de caráter impeditivo, ou seja, que inviabilizem o início da operação do **Condo-Hotel**, a **Incorporadora** deverá tomar as providências necessárias para saná-las até a data prevista para a sua abertura ao público. Entretanto, se as pendências listadas não forem de caráter impeditivo, a **Administradora** poderá dar início à operação do **Condo-Hotel**, de forma condicionada, com o compromisso de que a **Incorporadora**, dentro de um prazo razoável, conclua todas as pendências apontadas.

**2.3.3.1.** Se as pendências de caráter impeditivo não forem solucionadas até a data de abertura, a **Administradora** poderá recusar-se a dar início à operação do **Condo-Hotel** até que os vícios e/ou defeitos apontados pela empresa especializada sejam integralmente sanados pela **Incorporadora**, sem prejuízo de poder: **(a)** suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do **Condo-Hotel** como empreendimento afiliado a Rede à qual

pertence a **Marca** e a **Administradora**; e, **(b)** a **Incorporadora** arcar com as despesas, desde que comprovadas pela **Administradora**, decorrentes com o atraso na abertura do **Condo-Hotel**.

**2.4. - A Incorporadora** declara estar ciente de que:

**a)** A aprovação dos materiais e projetos pela **Administradora** não implica na revisão de cálculos estruturais, de cargas físicas ou elétricas, ou de qualquer outro aspecto técnico da construção, porquanto tal aprovação limita-se a verificar a conformidade do *layout* das instalações da edificação às exigências da Rede à qual pertence a **Marca**;

**b)** A **Administradora** não tem qualquer responsabilidade, quer perante a **Incorporadora**, quer perante terceiros, pelo projeto e construção do **Condo-Hotel**, tampouco pela mão-de-obra e materiais nele empregados; e,

**c)** A configuração das unidades autônomas, bem como as especificações dos móveis, itens de decoração, pertences e utensílios neles instalados, caberão exclusivamente à **Administradora**, sendo fornecidas somente para reprodução e utilização naquelas unidades.

**2.5. -** Caso se constate antes ou depois da Assembleia de Instalação do Condomínio de uso, que na execução do **Condo-Hotel** a **Incorporadora** deixou de obedecer a quaisquer projetos aprovados pela **Administradora**, ressalvado o caso de exigência técnica, ou a qualquer das orientações feitas por esta, poderá a **Administradora**, se for possível, poderá adequar a obra àqueles projetos e/ou orientações, solicitar à **Incorporadora**, por documento escrito, para que corrija a falta ou o defeito. Se, no entanto, não for possível a adequação da obra, ou caso seja possível a **Incorporadora** não promova as adequações necessárias, poderá a **Administradora** promover os reparos por conta e ordem da **Incorporadora**, cobrando-lhe os valores efetivamente incorridos, mediante a apresentação prévia dos orçamentos referentes aos reparos, bem como dos comprovantes referentes aos custos e despesas havidos para realização de tais procedimentos.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA REMUNERAÇÃO**

**3.1. -** Pela prestação dos serviços de Assessoria de Implantação objeto deste, abrangendo o período da fase de implantação, desenvolvimento de produtos junto aos fornecedores, acompanhamento do padrão da bandeira, definição de apartamento modelo, suporte na elaboração dos projetos de decoração, formação do pool de locações, dentre outros serviços específicos de hotelaria, a **Administradora** cobrará de cada unidade habitacional, a quantia de R\$ 1.579,83 (um mil quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos), totalizando R\$ 187.999,77 (cento e oitenta e sete mil novecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos). Referido montante será cobrados em 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira delas a ser paga pela **Incorporadora** em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento e as demais na mesma data dos meses imediatamente subsequentes.

Anexo IV ao Acordo Comercial

**Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios das  
Áreas Comuns do Condo-Hotel**

**Anexo V ao Acordo Comercial**

**Matriz de Responsabilidade das Partes**



## Anexo VI ao Acordo Comercial

### Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira

-----  
Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira* (o “Contrato”), as Partes (ou isoladamente a “Parte”) abaixo indicadas, de um lado,

(a) **Condomínio Hotel São Carlos**, em construção, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de São Carlos, neste ato representado por sua **Incorporadora**, a empresa **Proposta Engenharia de Edificações Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.783.933/0001-04, com sede na Rua São Sebastião, nº 2284, sala 2, Centro, município de São Carlos, estado de São Paulo, por seus representantes ao final nomeados e assinados, doravante denominado simplesmente **Condomínio**; e, de outro lado,

(b) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **Administradora**.

**Considerando que,**

(i) O **Condomínio** é um empreendimento imobiliário consistente numa edificação com 119 (cento e dezenove) unidades autônomas e privativas do tipo hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infra-estrutura condomínio-hoteleira. Para os fins do presente instrumento será considerado “**Condo-Hotel**” o conjunto formado pelas unidades autônomas, áreas e bens comuns condominiais da edificação retro referida, aprovada para uso estritamente hoteleiro (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros), conforme licença expedida pela Prefeitura de São Carlos;

(ii) A **Administradora** desenvolveu e continua aprimorando um sistema inter-relacionado, combinado com marcas registradas, doravante denominado simplesmente “**Sistema**”, para fornecer ao público, em padrões internacionais, hospedagem com serviços de alta qualidade, eficiência, cortesia e asseio, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativas à operação e desenvolvimento de hotéis, apart-hotéis e meios de hospedagem nacionais e internacionais;

(iii) O **Condomínio** deseja que a **Administradora** se proponha, então, a fazer-lhe a administração condominial, explorando, para este fim, a título comodatário, certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, se for o caso;

(iv) Para fins de consecução deste Contrato o **Condomínio Hoteleiro** deverá estar concluído, montado, equipado e decorado de modo a comportar o funcionamento de atividades hoteleiras, de modo que o **Condomínio** declara ter conhecimento e aceitar que para que a **Administradora** possa exercer a sua administração e gerenciamento de natureza hoteleira, cumprirá à toda e qualquer exigência feita por esta para adequação do **Condomínio Hoteleiro** aos padrões das marcas adiante mencionadas, cujos manuais de padrões foram entregues à sua incorporadora, sem embargo de poderem lhe ser entregues quando, então, passarão a integrar este Contrato, para todos os efeitos legais; e, por fim,

(v) As Partes chegaram a conclusão que para que a **Administradora** possa perfeitamente prestar seus serviços ao **Condomínio** e assim administrar e gerenciar o funcionamento de todo o **Condo-Hotel** e nele desenvolver as atividades hoteleiras que a estrutura mais adequada é a de uma sociedade em conta de participação (a “SCP”) que, a qual tem como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócia participante

inicial a **Incorporadora** e, posteriormente, seus sucessores a qualquer título, especialmente os adquirentes de unidades autônomas hoteleiras;

Resolvem, de comum acordo, celebrar este instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial*, doravante denominado simplesmente “**Contrato**”, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** - Para os fins do **Contrato** e da relação jurídica dele derivada as expressões grafadas com iniciais maiúsculas têm o significado a elas atribuídas no **Anexo A** ao presente instrumento.

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO**

**2.1.** - O **Contrato** tem por objeto a administração condominial, visando dar suporte à operação hoteleira que a **Administradora** empreenderá nos termos do **Anexo B**, e observadas as disposições da respectiva Convenção de Condomínio.

**2.2.** - Os serviços prestados pela **Administradora** compreenderão, além da administração condominial, a organização e gestão de serviços hoteleiros que serão disponibilizados no âmbito do **Condo-Hotel**, que deverão ser mantidos em permanente funcionamento, tais como:

- (a) Recepção/Portaria: operação 24 horas por dia, para atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes e chaves dos Apartamentos, etc.;
- (b) Telefonia: recepção e distribuição de recados telefônicos e despertador, bem como a realização de ligações urbanas, interurbanas e internacionais ;
- (c) Mensageiros: transporte e entregas de volumes, correspondências e serviços de recado aos Apartamentos;
- (d) Amenidades: eventual disponibilização na recepção de balas, biscoitos, etc.;
- (e) Paisagismo: decoração da recepção e eventuais outras áreas comuns feita com flores naturais, frutas, etc., incluindo-se decoração de época;
- (f) Governança: limpeza e arrumação dos Apartamentos;
- (g) TV a Cabo;
- (h) Segurança: sistema e padrões de segurança estabelecidos pela Administradora em conjunto com o Síndico;
- (i) ConciERGE: pessoal que realizará a intermediação entre os Usuários e as empresas prestadoras de serviços externos, observada a relação de serviços e empresas preparada pela **Administradora** para tal fim;
- (j) Business Center: para utilização de sala da copiadora, computador, serviços de acesso à internet, envio e recebimento de fax etc.;
- (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;
- (n) Segurança: averiguação do cumprimento do sistema e padrões de segurança estabelecidos pela **Administradora**;
- (o) outros que usualmente sejam disponibilizados em hotéis similares ao **Condo-Hotel** administrados pela **Administradora** ou que utilizem suas marcas.

**2.3.** - Para a perfeita execução do objeto deste Contrato pela **Administradora**, o **Condo-Hotel** deverá estar totalmente construído, montado, equipado e decorado conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, e à vista dos padrões das marcas indicadas na Cláusula Terceira, abaixo, cujos manuais de padrões, declara o **Condo-Hotel**, são de seu total conhecimento.

**2.4.** - A **Administradora**, na consecução do objeto deste Contrato, durante todo o tempo que permanecer na administração do **Condomínio Hoteleiro**, agirá com sensatez e prudência, considerando as características, peculiaridades, padrões e a reputação do **Condo-Hotel**. Adicionalmente, a **Administradora**, sempre que entender prudente, poderá solicitar ao Síndico que conteste, em nome e por conta do **Condo-Hotel** e pelos procedimentos apropriados, as normas e regulamentos que se mostrem prejudiciais a massa condominial.

**2.5.** - 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 **Condo-Hotel**.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA MARCA**

**3.1.** - Os serviços de administração do **Condo-Hotel** serão desenvolvidos pela **Administradora** dentro dos seus critérios e padrões internacionais de administração, devendo ser observados os procedimentos, rotinas e conceitos definidos pela **Administradora**, de acordo com sua experiência profissional e em consonância com as especificações técnicas da marca "*Sleep Inn*", doravante simplesmente denominada **Marca**.

**3.2.** - A **Administradora** é detentora dos direitos de utilização da **Marca** que serão por ela utilizadas no âmbito do **Condo-Hotel**, em estrita conexão com as atividades que nele irá desenvolver, na forma que vier a ser por ela estabelecida. À vista do retro estipulado, o **Condomínio** autoriza o uso da **Marca** dentro de suas dependências, gratuitamente e sem qualquer ônus para a **Administradora**. Consoante o aqui disposto, é expressamente vedada a utilização da **Marca** pelo **Condomínio** e pelos Condôminos.

**3.3.** - 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 insertos na Previsão Orçamentária Condominial, não obstante o direito de uso seja exclusivo da **Administradora**.

**3.4.** - A **Administradora**, no âmbito do **Condo-Hotel** e deste Contrato, usará a denominação fantasia "*Sleep Inn São Carlos*" ou qualquer outra por ela proposta, com o objetivo de propiciar um melhor resultado às atividades nele desenvolvidas.

**3.5.** - 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.

**3.5.1.** - Fica estabelecido que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua Licenciadora, seja em seus elementos nominativos quanto em seus elementos figurativos, por questões mercadológicas ou em sua forma de divulgação, estas últimas com o intuito de incrementar as atividades que serão desenvolvidas pela **Administradora** no **Condo-Hotel**, alcançarão o Contrato, implicando, assim, na realização, pelo **Condo-Hotel**, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações, devendo a **Administradora** para tanto, fazer constar os respectivos gastos da Previsão Orçamentária Condominial Anual ou de orçamento específico.

**3.6.** - Se a **Marca** não estiver mais disponíveis para uso pela **Administradora**, as Partes estabelecem que o Corpo Diretivo do Condomínio será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**. Para fins do presente, a **Marca**, em conjunto ou isoladamente, será considerada indisponível quando: **(a)** do término da respectiva licença de uso; **(b)** houver mudança da **Marca** pela Licenciadora, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; **(c)** se a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; **(d)** houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Licenciadora que prejudique a execução deste **Contrato**; ou, **(e)** se o **Condomínio** mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

**3.7.** - O uso da **Marca** pela **Administradora** é de caráter não exclusivo, podendo a **Administradora**, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros condomínios, flats, hotéis, condo-hotéis e/ou apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **Condo-Hotel**;
- b) Proceder à administração geral do **Condo-Hotel**, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno condominial, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- c) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no **Condo-Hotel**;
- d) Selecionar, admitir e demitir os Empregados, inclusive os necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos;
- e) Fixar os salários dos Empregados que serão contratados pelo **Condomínio** e pagos pelo **Condo-Hotel**, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes de mercado, sem prejuízo dos orçamentos aprovados;
- f) Pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **Condo-Hotel**, tais como, telefone, luz, água, esgoto, etc.;
- g) Rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de atas das Assembleias de **Condo-Hotel**, fornecendo cópias aos Condôminos que as solicitar, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas;
- h) Impor diretamente aos Condôminos a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuos;
- i) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os Empregados, sempre com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive com a concessão de benefícios;
- j) Elaborar a Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada Ano Fiscal, justificando-a, e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **Condo-Hotel**;
- k) Selecionar e adquirir ou licenciar, às expensas do **Condo-Hotel**, o sistema de *software* de gestão hoteleira;
- l) Prestar contas mensalmente ao Síndico e ao Conselho Fiscal Específico, devendo as mesmas serem apresentadas até o último dia útil do mês subsequente aquele a que se referem tais contas, e anualmente à Assembleia Ordinária do **Condo-Hotel**;
- m) Contratar e manter em vigor, em razão das características especiais hoteleiras do **Condo-Hotel**, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, outros seguros por ela, **Administradora**, definidos de acordo com sua experiência profissional, bem assim os exigidos pela Licenciadora da **Marca**;
- n) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações condominiais, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca**, bem assim para atender as exigências legais de segurança, higiene e conservação, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reserva, conforme previsto na Convenção do Condomínio;
- o) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condo-Hotel**, zelando pela adequada rentabilidade de forma compatível com as condições do mercado financeiro, informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas e encerradas;

p) Manter no **Condo-Hotel**, em boa ordem, a escrituração das despesas condominiais, em livros adequados, apresentando balancetes mensais aos Condôminos, até o dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao vencido;

q) Supervisionar a realização e confecção feita pelo **Condo-Hotel** de todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de Empregados do **Condo-Hotel**. O custo mensal por este serviço de supervisão contábil de relatórios, documentos trabalhistas e livros fiscais é de R\$ 23,00 (vinte e três reais) por unidade autônoma e deverá ser pago à **Administradora**. Pelos serviços relacionados ao e-social, serão cobrados os valores de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) para implantação do programa e o valor mensal de R\$18,00 (dezoito reais) por Empregado do **Condomínio** para manutenção mensal do software de gestão;

r) Manter o arquivo do **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;

s) Propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos Condôminos faltosos, conforme previsto na Convenção do **Condo-Hotel**;

t) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **Condo-Hotel** ao Síndico, quando encerrada a administração objeto deste **Contrato**; e,

u) Convocar Assembleias Gerais caso o Síndico não o faça, especialmente nas hipóteses previstas no item 5.3, da Cláusula Quinta, abaixo.

4.2. - Não obstante o disposto nas letras “d” e “e” acima, a **Administradora** poderá destacar seus próprios Empregados e executivos, assim como os de suas Associadas, para ocupar, em caráter temporário ou permanente, qualquer cargo no **Condo-Hotel**, inclusive para prestar serviços de forma não exclusiva a este, sendo os respectivos custos rateados entre o **Condo-Hotel** e os demais empreendimentos para os quais o Empregado e/ou executivo em questão prestar serviços, na forma usualmente praticada pela **Administradora**, desde que seja objeto de aprovação específica.

4.2.1. - Os valores despendidos com o pagamento dos salários, bem como os respectivos encargos e benefícios dos referidos Empregados e executivos serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à **Administradora** (ou diretamente à empresa do grupo na qual o Empregado em questão esteja registrado), incluindo os tributos incidentes sobre tal reembolso.

4.3. - Fica desde já convencionado que o Gerente Geral do **Condo-Hotel** será sempre contratado pela **Administradora**, sendo todos os seus custos (salários ou remunerações, encargos, inclusive rescisórios, e benefícios), incluindo os tributos incidentes sobre o respectivo reembolso, suportados pelo **Condo-Hotel**.

4.3.1. - Fica desde já acordado entre as Partes que o Síndico poderá participar da seleção da contratação do Gerente Geral, sem, contudo, interferir nos procedimentos de decisão, salvo na hipótese de o Síndico apresentar justificativa razoável para sua solicitação, oportunidade em que a **Administradora** deverá apurar os fatos apresentados e se posicionar com relação à contratação.

4.4. - A **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, poderá prestar ao **Condo-Hotel** serviços que, em princípio, 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) e etc., devendo os preços cobrados por tais serviços ser compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, conforme concorrência a ser realizada, se possível, com 03 (três) destas empresas.

4.4.1. - Em adição ao disposto no item anterior, fica também ajustado que a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, poderá prestar 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 que devem ser incorridos pelo **Condo-Hotel**, com o intuito de

maximizar suas atividades e resultados operacionais. Para fins do aqui disposto a **Administradora** deverá obter aprovação prévia do **Condo-Hotel**, salvo se tal despesa estiver prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada ou em orçamento específico aprovado.

4.5. - Fica igualmente ajustado que a **Administradora** poderá contratar serviços comuns, assim considerados os serviços que poderão ser fornecidos pela **Administradora** ou por suas Associadas 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, (vii) gestão de alimentos e bebidas, (v) central de banco de dados; (vi) gestão de sistemas em geral; (vii) promoção de vendas dos negócios; (viii) centralizar os serviços contábeis e fiscais; (ix) centralizar os serviços de cadastros de clientes, fornecedores, produtos e mercadorias; e (x) centralizar os serviços de informações comerciais de clientes.. Para fins do aqui disposto a **Administradora** também deverá obter aprovação prévia do **Condo-Hotel**, para estas situações, salvo se tal despesa já estiver prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada ou em orçamento específico aprovado.

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONDO-HOTEL**

5.1. - Constituem obrigações do **Condo-Hotel** para com a **Administradora**, extensíveis ao Síndico, ao Subsíndico e aos Condôminos:

- a) Garantir-lhe livre acesso ao **Condo-Hotel**;
- b) Apoiar a **Administradora** perante os condôminos e Empregados para que atendam ao pleno exercício de sua função;
- c) Sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, aos atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;
- d) Dar à **Administradora** assistência de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;
- e) Respeitar as decisões da **Administradora**, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Condominial Anual do exercício que estiver em curso;
- f) Não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **Condo-Hotel**, fazendo solicitações, críticas, observações ou reclamações exclusivamente ao representante designado pela **Administradora**;
- g) Evitar a tomada de decisões e a assunção de compromissos em nome do **Condo-Hotel** sem o conhecimento e o respaldo da **Administradora**, tais como, abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir ou demitir Empregados, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, terceirizar ou locar áreas comuns condominiais, etc.;
- h) Adotar a designação fantasia definida pela **Administradora** para identificação do **Condo-Hotel**;
- i) Submeter previamente à aprovação da **Administradora** qualquer alteração na sinalização interna ou externa do **Condo-Hotel**;
- j) Manter o **Condo-Hotel** dentro dos padrões da **Marca** utilizadas pela **Administradora**, bem como promover as adequações necessárias na hipótese de eventual alteração nos padrões da **Marca**;
- k) Outorgar à **Administradora** tantos instrumentos de mandato, públicos ou particulares, quantos se fizerem necessários ao desenvolvimento das atividades por esta desenvolvidas no **Condo-Hotel**, visando a consecução do objeto deste **Contrato**, sem embargo daquele adiante conferido;

l) Indenizar a **Administradora** e/ou suas Associadas, observando o disposto neste instrumento, pelos prejuízos que esta(s) vier(em) a sofrer e arcar em decorrência de danos causados ou demandas judiciais e litígios propostos pelos Empregados, ou, ainda, no caso de inadimplemento do **Condo-Hotel** ou dos Condôminos pelas obrigações contraídas em face de terceiros em decorrência das atividades desenvolvidas no **Condo-Hotel**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração da **Administradora** ou de suas Associadas. Esta obrigação continuará válida e eficaz mesmo após o término ou eventual rescisão deste **Contrato**; e,

m) Participar, arcando com os respectivos custos, dos programas de treinamento de Empregados, promovidos e/ou indicados pela **Administradora** e/ou pela Rede a qual pertence a **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**.

5.1.1. O Síndico, o Subsíndico e qualquer Condômino deverão se abster de assumir a função de qualquer empregado condominial, ou indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular para exercício de funções ligadas ao Condomínio e/ou ao **Condo-Hotel**, bem assim de exercer atividade comercial dentro do Condomínio e/ou do **Condo-Hotel**, salvo se com a expressa anuência da **Administradora**.

5.2. - Adicionalmente às obrigações indicadas no item anterior, compete ao **Condo-Hotel** e aos Condôminos, durante todo o período em que a **Administradora** estiver exercendo a administração do **Condo-Hotel**, cumprir rigorosamente as cláusulas e condições do presente Contrato, mantendo os termos da Convenção Condominial, compatíveis com o aqui disposto. Além disso, deverá o **Condo-Hotel**, sob a orientação da **Administradora** e naquilo que lhe couber, observar e cumprir com toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da **Marca**.

5.3. - Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao **Condo-Hotel** e/ou a cada um dos Condôminos na proporção de sua cota-parte, para a perfeita execução do objeto do presente Contrato, quitar: **(a)** todas as Verbas Pré-Operacionais do **Condo-Hotel**; **(b)** as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s); **(c)** as taxas de condomínio extraordinárias do **Condo-Hotel**; e, **(d)** os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva do **Condo-Hotel**, um condominial e um do Pool, conforme previsto na Convenção de Condomínio e no Contrato de SCP. Os Condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), sempre que houver solicitação da **Administradora**.

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

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS DO CONDO-HOTEL**

6.1. - As áreas e bens de propriedade e uso comuns do **Condo-Hotel**, tais como restaurante, lavanderia, *business center*, sala(s) de eventos e telefonia destinar-se-ão à cessão gratuita ou onerosa pelo **Condo-Hotel** a terceiros e/ou à própria **Administradora**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação apart-hoteleira que nele será desenvolvida.

6.2. – No sentido de viabilizar o funcionamento do **Condo-Hotel**, especialmente das atividades hoteleiras que nele serão empreendidas, conforme disciplinado na respectiva Convenção, certas áreas e bens condominiais, tais como restaurante, área de convenções e telefonia, destinar-se-ão à exploração comercial.

6.3. Caberá a **Administradora** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que tais serviços sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais, levando tais regras à aprovação do Síndico e dos membros de Conselho Fiscal Específico para, ao final, implantá-las.

6.4. Qualquer cessão de áreas comuns que o **Condo-Hotel** pretenda fazer com terceiros deverá ser previamente aprovada pela **Administradora** que poderá comparecer nos respectivos contratos como anuente, para os fins de fiscalizar as atividades desenvolvidas e informar os padrões operacionais que deverão ser seguidos por tais terceiros.

6.5. Na exploração das áreas, equipamentos e atividades acima indicadas, quando feitas pela **Administradora**, esta atuará na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que, nesta hipótese, tais áreas e equipamentos lhe serão cedidas pelo Condomínio, a título de comodato, nos termos do **Anexo C**, deste Contrato.

6.6. - O término deste Contrato, independente do motivo e de qualquer outra formalidade, obrigatoriamente implicará no término das relações comodatária firmadas entre a **Administradora** e o Condomínio, tendo por objeto as áreas e equipamentos de uso exclusivo do **Condo-Hotel**.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA CONDOMINIAL ANUAL**

7.1. - A **Administradora** elaborará anualmente a Previsão Orçamentária Condominial Anual que deverá ser encaminhada ao Corpo Diretivo, em até 90 (noventa) dias antes do início de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação antes da Assembleia Geral que visará a aprovação da Previsão Orçamentária Condominial Anual, a qual deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias antes do início de cada Ano Fiscal.

7.1.1. - Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Condominial Anual e/ou enquanto houver dúvida dos Condôminos a respeito de qualquer ponto dela constante, a **Administradora** continuará administrando o **Condo-Hotel** com base na previsão do Ano Fiscal anterior ou, no caso de dúvidas, estritamente em relação aos pontos não aprovados, também de acordo com a previsão do Ano Fiscal anterior, atualizada monetariamente com base na variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, acrescida das necessidades de caixa do **Condo-Hotel**.

7.2. - Havendo necessidade de despesas e desembolsos condominiais extraordinários relacionados ao **Condo-Hotel** e/ou ao Condomínio, a **Administradora** poderá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária de Condôminos para deliberar sobre a matéria, caso o Síndico não o faça. Alternativamente, poderá a **Administradora**, ao invés de arrecadar o montante necessário para cobrir tais despesas e desembolsos condominiais extraordinários, seja do **Condo-Hotel** e/ou do Condomínio, após deliberação nesse sentido da Assembleia Geral Extraordinária dos Condôminos, utilizar recursos do Fundo de Reserva, exclusivamente para despesas extraordinárias relacionadas ao **Condo-Hotel** e desde que o montante disponível seja suficiente ao fim que se necessita, devendo, ainda, haver previsão e menção na mesma Assembleia sobre a forma e prazo para a posterior recomposição do Fundo de Reserva.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DOS SEGUROS**

8.1. - A **Administradora**, para os fins de atender os padrões da **Marca**, de acordo com sua experiência profissional e com os recursos aprovados na Previsão Orçamentária Condominial Anual mencionada na cláusula anterior, considerará a pertinência da garantia, os riscos, o patrimônio e as responsabilidades civis envolvidas, e providenciará durante a vigência deste Contrato a contratação e manutenção, em nome do Condomínio, para fins de beneficiar o **Condo-Hotel** e com recursos deste, dos seguros a seguir elencados, dentre outros que poderá contratar oportunamente: **(a)** Seguro de responsabilidade civil, que oferece defesa e reparação contra pedidos de indenização por lesões corporais, morte ou danos materiais que ocorram no **Condo-Hotel**, dentro ou nas redondezas deste. Fica estabelecido que o seguro de responsabilidade civil terá cobertura nacional e internacional que inclua o Síndico, a **Administradora**, as Associadas, 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\$3.000.000,00 (três milhões de dólares norte-americanos), por evento; **(b)** Seguro de responsabilidade civil de empregador e/ou seguro de reparação ao Empregado; **(c)** Seguro para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por Empregados contra o patrimônio do **Condo-Hotel**; **(d)** Seguro contra incêndio; **(e)** Seguro contra tumultos, para cobrir danos materiais decorrentes de greves ou quaisquer perturbações da ordem pública, incluindo como cláusula acessória os danos causados por atos dolosos; **(f)** Seguro contra riscos diversos não tarifados, incluindo



a cobertura de obras de arte e objetos antigos utilizados na decoração do **Condo-Hotel**; e, **(g)** Seguro contra riscos diversos para equipamentos estacionários (caldeiras, ar condicionado, central telefônica, etc.).

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

**8.2.** - O **Condo-Hotel**, desde já, concorda em contratar em seu nome, se preciso for, seguros que beneficiem exclusivamente os integrantes da SCP, devendo o custo respectivo ser por esta integralmente suportados.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS ANUAL**

**9.1.** – Até o final do mês de março de cada ano, a **Administradora** submeterá ao **Condo-Hotel**, para aprovação dos Condôminos em Assembleia, um relatório do encerramento da contabilidade (“demonstrativo operacional”) referente ao Ano Fiscal anterior, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 06 (seis) meses.

**9.2.** - Os relatórios contábeis ou demonstrativos operacionais realizados por Empregados do **Condo-Hotel**, sob supervisão da **Administradora**, sejam anuais ou semestrais, deverão ser apresentados aos membros do Corpo Diretivo do **Condo-Hotel**, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende submetê-los à aprovação da Assembleia Geral.

**9.3.** - Uma vez aprovado em Assembleia Geral o relatório de contas, ainda que semestral, referido documento não poderá ser alvo de questionamentos futuros, salvo se verificada a ocorrência de erros ou fraudes. O demonstrativo operacional anual ou semestral, será atestado como verdadeiro, correto e completo pela **Administradora** e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA REMUNERAÇÃO**

**10.1.** - O **Condomínio** pagará à **Administradora**, no dia 10 (dez) de cada mês, a Taxa de Processamento, nos termos dispostos no item (q), da Cláusula 4.1, acima, corrigida anualmente pelo índice de correção previsto neste Contrato.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 emissão da primeira nota fiscal (a “Data de Inauguração”) de prestação de serviços do **Condo-Hotel** operando com a **Marca**, prorrogando-se sucessivamente por quaisquer períodos em caso de manifestação prévia e expressa das partes acerca do interesse na renovação, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período, o que se dará mediante a celebração de instrumento específico com tal finalidade.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESOLUÇÃO**

**12.1.** - O presente Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, sendo que qualquer infração às suas cláusulas ou condições atribuirá à Parte lesada o direito de notificar por escrito a outra Parte, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a falta seja sanada, mediante as providências ou indenizações devidas dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do seu recebimento. Na falta de solução satisfatória, este Contrato poderá ser resolvido pela parte inocente, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais a que a Parte lesada tiver direito.

**12.2.** – A Parte de der ensejo ao término antecipado deste Contrato, sem que a outra Parte esteja inadimplente, ficará obrigada a pagar a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que a Parte inocente tiver direito, a seguinte importância: 50,0% (cinquenta por cento) do valor que seria devido a título de remuneração da **Administradora** pelo prazo contratual remanescente, pela administração do **Condo-Hotel**.

**12.2.1.** - Para fins de cálculo da multa mencionada na letra “a”, acima, as Partes deverão considerar a média da remuneração total recebida pela **Administradora** nos 12 (doze) meses anteriores ao da resolução.

**12.2.2.** Para fins de cálculo das multas mencionadas nas letras “a” e “b”, do item 12.2, supra, as Partes deverão adotar como índice de correção monetária o IGP-M/FGV, desde a data em que a **Administradora** recebeu cada remuneração até o último dia do mês anterior ao vencimento da multa.

**12.2.3.** Caso a resolução ocorra antes dos 12 (doze) primeiros meses contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do **Condo-Hotel** operando com a **Marca**, a média da remuneração total será apurada de acordo com os valores previstos na Previsão Orçamentária Condominial Anual em vigor.

**12.3.** - Em caso de resolução, por qualquer razão, do contrato da SCP, o presente Contrato será também considerado automaticamente rescindido. As Partes ajustam que se o término do contrato de SCP implicar em multa, este também implicará e vice-versa.

**12.4.** – Em caso de rescisão deste Contrato, a **Administradora** deverá se manter na administração do **Condo-Hotel** pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, salvo se de modo diferente decidirem as Partes. A **Administradora** terá o direito de encerrar suas atividades no **Condo-Hotel** antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias retro citado, na hipótese de insuficiência financeira condominial e/ou na SCP para fazer frente ao pagamento das despesas correntes e aos déficits apurados.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO TÉRMINO**

**13.1.** - Terminado este Contrato, por que motivo for, as seguintes providências serão adotadas:

**a)** A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após deste término do Contrato, às suas próprias custas, preparará e entregará ao **Condo-Hotel** um demonstrativo contábil, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as Partes, nos termos deste Contrato;

**b)** A **Administradora** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo presente Contrato e eventuais procurações que dele decorrerem, e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;

**c)** A **Administradora** disponibilizará e entregará ao **Condo-Hotel** os livros, documentos e registros a este pertencentes;

**d)** A **Administradora**, em conjunto com o Síndico ou um preposto por ele indicado, vistoriará o **Condo-Hotel** (áreas comuns e unidades autônomas), lavrando-se ao final o respectivo termo de vistoria;

**e)** A **Administradora** descontinuará totalmente o uso, no **Condo-Hotel**, de todas as suas marcas, inclusive da **Marca**, em sua forma nominativa, figurativa 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 **Condo-Hotel**, ressalvada a hipótese de que o término do contrato decorra de ato unilateral e imotivado da **Administradora**, ficando esta, então, exclusivamente responsável pelo custeio das despesas aludidas; e,

**f)** A **Administradora** desconectará o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao **Condo-Hotel** todas as informações fiscais, contábeis e financeiras do **Condo-Hotel**, referentes ao período em que o administrou.

**13.1.1.** As Partes declaram que cooperarão mutuamente de boa-fé para completarem a transição pacífica e ordenada para a futura administradora e operadora do **Condo-Hotel**, declarando o **Condo-Hotel** que toda e qualquer propriedade intelectual da **Administradora**, da Licenciadora da **Marca**, da(s) Associada(s), controladora(s) ou controlada(s) de ambas que, eventualmente, permanecer em seu poder será devolvida à **Administradora**, independente de interpelação ou notificação, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de término do Contrato, sob pena de arcar com o pagamento de indenização por retenção e uso indevido e não autorizado.

**13.2.** - Para os fins de encerramento das relações jurídicas de administração condominial e de gerenciamento e exploração das atividades da SCP, fica ajustado que, pelo menos, 90 (noventa) dias antes da data prevista para tal encerramento deverá ser realizado um levantamento geral dos bens, equipamentos e utensílios existentes no **Condo-Hotel**, sendo que deste trabalho participarão, ao menos, 02 (dois) técnicos, sempre em número par, metade nomeada por cada Parte. Além disso, no mesmo prazo, fica facultado à **Administradora** entregar aos condôminos balanço, que poderá ser parcial, referentes às operações, receitas e despesas ocorridas até então e as previstas para ocorrer até o encerramento de suas atividades.

**13.3.** – Observadas as ressalvas previstas neste instrumento, em caso de término 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; e terá direito de receber do **Condo-Hotel** toda e qualquer quantia que lhe seja devida, pela administração do **Condo-Hotel** e gerenciamento da SCP, tais como, remunerações, indenizações, reembolsos e etc. Fica ressalvado à **Administradora** o direito de adoção das medidas cabíveis, inclusive judiciais, para recebimento dos valores que lhe forem devidos e que não forem integralmente pagos pelo **Condo-Hotel** até a data que se der o término do Contrato.;

**13.4.** - Se o **Condomínio** usar a **Marca** sem a expressa e escrita autorização da **Administradora**, em qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas e/ou outras marcas de uso da **Administradora**, deverá pagar a esta e/ou à respectiva Licenciadora, a título de uso não autorizado da aludida **Marca** e/ou marcas, a multa compensatória correspondente a 10% (dez por cento) ao mês, ou fração, calculada com base no valor médio da Receita Bruta de todas as operações que a **Administradora** desenvolve ou desenvolveu no **Condo-Hotel**, tomando-se em conta os 06 (seis) últimos meses de sua operação, sem embargo da adoção das medidas judiciais competentes para a cessação imediata do uso da **Marca** e/ou marcas de uso da **Administradora**, as quais poderão ser impetradas por esta e/ou pela Licenciadora, incluindo-se o pleito de indenização por danos morais.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA ASSUNÇÃO DE RESPONSABILIDADES**

**14.1.** - Na hipótese de a qualquer tempo, inclusive depois do término do presente Contrato, independente do motivo que lhe deu causa, serem promovidas ações judiciais contra o Condomínio, os condôminos do Condomínio, o **Condo-Hotel**, a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, as responsabilidades e os custeio da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização, serão integralmente suportados pelo **Condo-Hotel**, somente aquelas relacionadas com o **Condo-Hotel**. As ações judiciais do Condomínio e dos condôminos serão por estes suportados, exclusivamente. Na hipótese de ações judiciais impetradas contra a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, o pagamento dos gastos serão de exclusividade do **Condo-Hotel**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da **Administradora**, hipótese na qual caberão à **Administradora** os referidos gastos. Outrossim, 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, desde que previamente aprovado pelo Corpo Diretivo do **Condo-Hotel** os referidos gastos, observando o disposto no item 14.3, adiante..

**14.2.** Não obstante o acima exposto, as Partes comprometem-se a se isentar e se indenizar, reciprocamente, pelos prejuízos que uma causar à outra em decorrência de reclamações, litígios, demandas judiciais, ou inadimplementos ocasionados por seus respectivos empregados e/ou prepostos em decorrência de inexecução de obrigações contraídas em favor de ou para uma Parte, especialmente em face de terceiros, salvo se o prejuízo decorrer de ato comprovadamente praticado pela Parte atingida pelo dano.

**14.3.** Todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão lhe ser reembolsados pela Parte causadora do dano ou prejuízo no prazo de até 30 (trinta) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos. 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. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REEMBOLSO DE DESPESAS**

**15.1.** - Sem prejuízo das disposições constantes no presente instrumento, as despesas com 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 à Rede a qual a **Administradora** se acha vinculada, decorrentes da execução do objeto deste Contrato, correrão por conta do **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.** - Fica ajustado que se tais despesas não constarem da Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada, a **Administradora** deverá obter prévia autorização do Síndico, para nelas incorrer.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS ÍNDICES DE REAJUSTE E DOS CASOS DE ATRASO NO PAGAMENTO**

**16.1.** - Todos os valores constantes do presente Contrato serão anualmente corrigidos a partir da data de assinatura do presente instrumento, 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.

**16.2.** - Na hipótese de quaisquer pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convenionadas, 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 0,33% ao dia, até o limite de 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.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS**

**17.1.** - Este Contrato não cria qualquer vínculo entre a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, e o Condomínio, **Condo-Hotel** e/ou os Condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais e estabelecidas na Convenção, do Condomínio e/ou do **Condo-Hotel** perante seus Empregados.

**17.2.** - Observado o acima disposto, na hipótese de uma demanda judicial ser proposta em face da **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, ou que de qualquer forma as envolva no polo passivo, por qualquer um dos Adquirentes das unidades autônomas do **Condo-Hotel** e/ou Condôminos do Condomínio perante a Justiça Comum, e/ou qualquer um dos Empregados do **Condo-Hotel** e/ou do Condomínio perante a Justiça do Trabalho ou Justiça Comum ou demanda administrativa movida pelo Ministério do Trabalho e INSS relativa aos prestadores de serviços que forem eventualmente contratados pelo **Condo-Hotel** e/ou pelo Condomínio, o **Condo-Hotel** e/ou o Condomínio na primeira oportunidade que tiver para se manifestar nos autos da demanda judicial (defesa) pedirá a exclusão da **Administradora**, de suas filiais e/ou de suas Associadas e assumirá o polo passivo da lide, arcando com todas as despesas processuais, condenação, honorários advocatícios e encargos, inclusive na hipótese de a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas vir(em) a ser condenada(s) (solidariamente ou não), em autos e extra-autos, exceto quando o ocorrido for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da **Administradora**, hipótese na qual caberão à **Administradora** os referidos gastos. A **Administradora** se resguarda o direito de apresentar defesa nas demandas, cujas despesas incorridas para tanto serão pagas pelo **Condo-Hotel** ou pelo Condomínio, conforme o caso, desde que aprovadas previamente.

**17.3.** - Caso a Justiça Comum, Justiça do Trabalho, Ministério do Trabalho ou INSS não aceitem a exclusão da **Administradora**, de suas filiais e/ou de suas Associadas, o Condomínio irá reembolsar a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, todas as despesas incorridas no processo (incluindo as despesas incorridas pela **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas para se defender no processo), desde que previamente aprovado pelo Condomínio.

**17.4.** - Nas hipóteses previstas nos itens 17.2. e 17.3., acima, a **Administradora** poderá escolher os advogados para a sua defesa e de suas Associadas, desde que previamente aprovado pelo Condomínio, determinando,

durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa, arcando o **Condo-Hotel** ou o Condomínio, conforme o caso, com todos os custos, observado o disposto no item 14.3, acima.

#### **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA CESSÃO**

18.1. - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, a **Administradora** poderá ceder os direitos e obrigações decorrente do presente **Contrato**, desde que se responsabilize, solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência. Não obstante o antes estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência, na hipótese da cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico.

#### **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS ALTERAÇÕES NO PRESENTE CONTRATO**

19.1. - Com a exceção do que estabelecido no item 21.2., abaixo, não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo às cláusulas e condições do presente Contrato, salvo mediante avença escrita assinada pelas Partes. Desta forma, fica desde já estabelecido que qualquer alteração deste Contrato somente produzirá efeitos jurídicos se efetuada por meio de termo aditivo celebrado entre as Partes.

#### **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. - Neste ato e por força do presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, e independente da procuração que será oportunamente outorgada pelo Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos do **Condo-Hotel** à **Administradora**, nos exatos termos em que esta solicitar, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, nos termos e para os fins do disposto nos artigos 683 e 684 do Código Civil, o **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 **Condo-Hotel** pratique todos e quaisquer atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: **(a)** representar o **Condo-Hotel** perante todos os órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; **(b)** representar o **Condo-Hotel** perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos, aplicações e etc.; e, **(c)** contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados.

20.2. - Os termos e condições pactuados no presente Contrato são celebrados em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, e substituem quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, celebrados entre as Partes em relação ao seu objeto, ressalvado unicamente o disposto no **Acordo Comercial** firmado entre a Incorporadora e a **Administradora**, cujos termos e condições integram o presente instrumento para todos os fins e efeitos, especialmente para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas Partes na presente contratação.

20.3. - Todos os contratos celebrados pelo Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos do **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**.

20.4. - O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos do **Condo-Hotel** declara ter ciência que os manuais de padrões da **Marca** e todos os outros que serão oportunamente entregues e/ou disponibilizado pela **Administradora** ao **Condo-Hotel** em decorrência da celebração deste **Contrato** e seus anexos, contendo os padrões e especificações referentes ao Sistema de operação da **Administradora** e da **Marca**: **(a)** contém segredos de indústria e comércio, além de outras informações confidenciais da **Administradora**; **(b)** são de propriedade exclusiva da **Administradora**; e, **(c)** poderão ser revisados e alterados periodicamente pela **Administradora**, obrigando-se o **Condo-Hotel** a observar e cumprir com as respectivas alterações, as quais deverão estar previstas na Previsão Orçamentária Condominial Anual ou em orçamento específico.

**20.4.1.** - Em razão das peculiaridades do presente Contrato e em consideração ao acima disposto, o **Condo-Hotel** e o Condomínio reconhece a confidencialidade dos manuais de padrões da **Marca**, assim como das demais informações decorrente das atividades de administração e gerenciamento desenvolvidas pela **Administradora**, obrigando-se a não divulgá-las, mesmo após o término ou a rescisão deste **Contrato**, salvo se expressamente autorizado pela **Administradora**.

**20.5.** - O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas ou condições deste Contrato e/ou de qualquer de seus anexos não implicará na sua desconsideração, mas, apenas e tão somente da parte atingida pela citada decisão. Nesta hipótese, as Partes se comprometem desde já a empreender seus melhores esforços para o quanto antes estabelecer uma norma que substitua a cláusula ou condição derogada.

**20.6.** - Nenhum atraso, omissão ou falha no exercício de qualquer direito ou faculdade prevista na lei ou neste Contrato, será tido como novação ou renúncia a tal direito ou faculdade, nem como aquiescência ao evento que lhe tenha dado origem. A renúncia de qualquer das Partes a direito ou faculdade conferida neste instrumento deverá ser manifestada sempre por escrito.

**20.7.** – Fica desde já convencionado que os documentos abaixo deverão ser providenciados e entregues ao **Condo-Hotel**, pela Incorporadora e/ou pelo Condomínio, imediatamente após a conclusão das obras do **Condo-Hotel** e passarão a fazer parte integrante do presente instrumento, para qualquer fim:

- a) Cópia do Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, incluindo Regimento Interno, registrado no competente Registro de Imóveis, com a respectiva matrícula atualizada que certifica o registro;
- b) Cópia do Auto de Conclusão do **Condo-Hotel** (“habite-se”);
- c) Cópia do Alvará do Corpo de Bombeiros, emitido em nome do **Condo-Hotel**;
- d) Cópia de todos os projetos do Condo-Hotel, especialmente o projeto arquitetônico, aprovado pela Prefeitura Municipal de São Carlos incluindo os projetos executivos; e,
- e) Cópia da CND (Certidão Negativa de Débitos) do INSS referente à mão de obra empregada nas obras do Condomínio.

## **21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS ANEXOS**

**21.1.** - São documentos anexos e inseparáveis a este **Contrato**, os seguintes:

- a) **Anexo A** - Definições do Contrato;
- b) **Anexo B** - Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação; e,
- c) **Anexo C** – Contrato de Comodato.

**21.2.** - Para fins de dar publicidade a todos os Adquirentes de unidades autônomas do Condo-Hotel, faz parte integrante deste Contrato, o *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*, **Anexo B**, acima referido, que regerá as relações que envolvem o Pool, cujo objeto é a exploração de todas as unidades autônomas hoteleiras integrantes do Condo-Hotel. Não obstante o retro disposto, nos termos do item 19.1., acima, as Partes ajustam que eventuais alterações e/ou adendos havidos no **Anexo B** não serão alvo de modificação deste Contrato, tampouco necessitarão de anuência ou aprovação do Síndico.

**21.3.** – O presente Contrato é firmado sob a condição de que o **Condo-Hotel** seja construído, montado, equipado e decorados de acordo com os termos e condições estabelecidos no Acordo Comercial celebrado entre a Administradora e a Incorporadora, bem assim que tanto o Condomínio quanto o **Condo-Hotel** sejam instalados e as licenças operacionais sejam obtidas.

## **22. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO**

**22.1.** - Para todas e quaisquer questões que não puderem ser resolvidas por meio de mediação ou arbitragem, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Carlos, 30 de Junho de 2015.

---

**Condomínio Hotel São Carlos**  
**Representado pela Proposta Engenharia de Edificações Ltda (Incorporadora).**  
**Condomínio**

---

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**  
**Administradora**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:

## Anexo A

ao

### Instrumento Particular de Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira

#### Definições do Contrato

Nos termos do item 1.1, da cláusula primeira, do Contrato, e item I.1., de seu **Anexo B**, para os fins do presente e de referido Anexo, para melhor compreensão do texto deste Contrato, são utilizadas as definições abaixo que, quando utilizadas grifadas, em caixa alta, com ou sem negrito, em itálico, entre aspas, no singular ou no plural têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

Adquirente: todo aquele que adquirir unidade(s) autônoma(s) integrante do **Condo-Hotel**;

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 primeira nota fiscal pela **Administradora** com relação às atividades hoteleiras do **Condo-Hotel** e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á como último Ano Fiscal o período compreendido entre o dia 1º de janeiro e o Termo Final.

Apartamento: é assim considerada uma unidade autônoma do **Condo-Hotel**;

Assembleia Geral de Condôminos (ou “Assembleia Geral” ou “Assembleia”): reunião através da qual os Condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário;

Assembleia Geral da Sociedade (ou “Assembleia Geral” ou “Assembleia”): reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada antes do início das atividades da Sociedade), ordinário ou extraordinário;

Associadas: qualquer empresa cujo controle do capital seja detido por uma das Partes, ou qualquer empresa que tenha 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**;

Condôminos: são os Adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Condo-Hotel**;

Condomínio: 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. Para os fins do presente, Condomínio será considerado como uma edificação com destinação de uso hoteleiro (o “**Condo-Hotel**”), localizado no Jardim Paraíso, constituído de Lote nº 18, Quadra “E”, e mais áreas remanescentes sem designação especial, na cidade de São Carlos, Estado de São Paulo em conformidade com a matrícula n. 63.645 do Registro de Imóveis de São Carlos.

Condo-Hotel: é a edificação hoteleira do Condomínio, com entradas distintas, terá a seguinte composição, salvo eventual alteração que decorra de questões que venham a ser suscitadas na aprovação final do projeto: 119 (cento e dezenove) unidades autônomas, e suas respectivas áreas comuns de uso exclusivo a serem operadas sob a marca **Sleep Inn**.



Corpo Diretivo do Condo-Hotel - é o corpo administrativo do **Condo-Hotel** formado pelo Síndico do **Condo-Hotel** e pelos membros do Conselho Fiscal;

Conselho Fiscal Específico (ou “Conselho Fiscal do **Condo-Hotel**”) – é o conselho formado nos termos da Convenção de Condomínio e que no âmbito do Condomínio terá as mesmas funções atribuídas ao Conselho Fiscal do Condomínio, bem assim cumulará as funções estabelecidas para o Conselho Fiscal da Sociedade em Conta de Participação;

Convenção do Condomínio: Documento elaborado de comum acordo entre os condôminos que disciplina a utilização das áreas comuns do **Condomínio** e demais disposições a ele relativas.

Data de Abertura do Condo-Hotel: data em que deverão ser verificadas as seguintes condições, cumulativamente: (i) ter sido realizada, por empresa especializada vistoria das unidades autônomas e áreas comuns do **Condo-Hotel**, atestando que os mesmo esteja completamente concluído, montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca** e segundo as orientações da **Administradora** ajustadas com a **Incorporadora**; (ii) terem sido expedidos os alvarás e licenças operacionais necessários à regular operação do **Condo-Hotel**, especialmente a licença de funcionamento; (iii) ter sido realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio de uso; e, (iv) ser transferida à **Administradora** a posse das unidades autônomas;

Empregados: são todos os empregados que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo atividades necessárias à operação do Condo-Hotel, sob supervisão da **Administradora**, registrados como empregados do **Condomínio** ou da **Administradora**, conforme o caso;

Estoque: é o conjunto de suprimentos e materiais referidos ou não no U.S.O.A., necessários à adequada administração e operação do **Condo-Hotel**, tais como, sabonete-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): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, camas, mesas, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem as unidades autônomas e as áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou sejam necessários à sua operação, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente na edificação. Todo o FF&E necessário para guarnecer, equipar e mobiliar o **Condo-Hotel** estará relacionado no “*Master List*” (**Anexo IV**);

Fundo de Reserva (ou Fundo de Reposição de Ativos): fundo de reserva destacado do caixa comum condominial, arrecadado mensalmente com recursos em percentual advindo das receitas do **Condo-Hotel**. Referido Fundo de Reserva será destinado a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais e/ou à reposição de ativos e, ainda, que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condo-Hotel, tais como, (i) obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (ii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condo-Hotel; (iii) reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns e das unidades autônomas; (iv) consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, substituição de elevadores etc., das áreas comuns e unidades autônomas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer face a essas despesas de caráter extraordinário. Os percentuais de arrecadação do Fundo de Reserva são os seguintes:

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

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência do **Condo-Hotel** e responsável, em última instância, pela supervisão dos demais Empregados e pelo funcionamento do **Condo-Hotel**;

Incorporadora: empresa que promoveu a incorporação e comercialização das unidades autônomas do **Condo-Hotel**;

Licenças: todas as licenças, permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades brasileiras para o funcionamento e manutenção do **Condo-Hotel**, incluindo, de forma meramente explicativa e não taxativa, aquelas relacionadas com a ocupação, construção, reforma ou manutenção do **Condo-Hotel** e também aquelas relativas à venda de bebidas alcoólicas, produtos de higiene e saúde;

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca** e do **Sistema** identificado pela **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): são todos e quaisquer bens, produtos e equipamentos que não guarnecem as unidades autônomas e áreas comuns (nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**), mas são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, etc.;

Plano Operacional Anual: documento preparado pela **Administradora** do qual constarão as principais metas financeiras previstas para o ano, com as seguintes previsões: diária média, taxa de ocupação, Receita Líquida, lucros departamentais, deduções, lucro operacional bruto, o capital de giro reclamado para o Ano Fiscal, além das estimativas das despesas com reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais, investimentos (inclusive as eventuais ampliações do **Condo-Hotel**), etc.;

Previsão Orçamentária Condominial Anual: documento preparado pela **Administradora** do qual constarão as receitas e despesas condominiais previstas para cada Ano Fiscal;

Pool: é o sistema unificado formado pelos Adquirentes de unidades autônomas, que as congregam, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da Administradora, ou empresa de seu grupo econômico, sendo que a forma escolhida foi a de Sociedade em Conta de Participação;

Receita Bruta: significa e faz referência a todas as receitas e ganhos de qualquer natureza auferidos com hospedagem ou outras atividades hoteleiras desenvolvidas no Condo-Hotel pela Administradora, a seguir descritas de forma exemplificativa: (i) receita com ocupação dos Apartamentos do Condo-Hotel; (ii) gastos havidos pelo hóspede com telefonia, lavanderia e outros serviços oferecidos; (iii) receitas com alimentos, bebidas ou taxas de rolhas em restaurantes, bares ou afins; com consumo de *room service*, frigobar ou qualquer alimento e bebida que venha a ser oferecido no Hotel; (iv) receitas auferidas com eventos, como locação de salas, consumo de alimentos e bebidas em eventos e locação de equipamentos próprios do Hotel; (v) receitas advindas com a exploração de estacionamento; (vi) locação de espaços do Condo-Hotel; (vii) receitas financeiras; (viii) taxas de serviços ou de turismo; (ix) receitas decorrentes de “transfer” de hóspedes. Não se considera Receita Bruta do Condo-Hotel (i) qualquer valor lançado em nota a título de gorjeta ou qualquer outra gratificação, desde que não seja apropriada na operação do Condo-Hotel; (ii) qualquer valor que seja pago diretamente a terceiros que prestem serviços específicos ao Condo-Hotel (p.ex., lavanderia, estacionamento), excluídos os valores recebidos pelo próprio Condo-Hotel, que serão considerados Receita Bruta para os fins deste Contrato; (iii) prestação de serviços turísticos aos hóspedes e usuários do Condo-Hotel. Para fins de cálculo do valor da Receita Bruta serão deduzidos desta os valores de descontos, estornos e abatimentos promovidos nas rubricas acima, decorrentes das operações comerciais citadas anteriormente;

Receita Líquida: é a soma de todos os recursos financeiros resultantes da administração e operação do **Condo-Hotel**, por qualquer um de seus departamentos ou seções, adotando-se sempre o regime de competência, tais como, as receitas provenientes dos pagamentos de estadas realizados por hóspedes; aluguéis de lojas, escritórios, salas de reuniões e convenções, restaurantes, bares e espaços promocionais de exibição e/ou venda de produtos ou serviços; remuneração decorrente de concessões outorgadas pelo **Condo-Hotel**; operações de câmbio e

receitas financeiras realizadas com o Capital de Giro do **Condo-Hotel**; venda de alimentos, bebidas e demais artigos comercializados pelo **Condo-Hotel**; e ganhos decorrentes da eventual alienação de itens que não componham o ativo fixo do **Condo-Hotel**. Não integram a Receita Líquida os seguintes valores: (i) o valor das vendas efetuadas diretamente por locatários, comodatários ou concessionários do **Condo-Hotel**, no exercício de suas respectivas atividades; (ii) os valores que, embora devessem integrar a Receita Líquida, forem devolvidos, por qualquer razão ou título, aos hóspedes, locatários ou quaisquer outras pessoas; e, (iii) todo e qualquer tributo direto, inclusive contribuições, incidentes, no presente ou no futuro, sob qualquer alíquota ou forma de cobrança, sobre a receita bruta do **Condo-Hotel**, tais como, ISS, ICMS, PIS e COFINS;

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condo-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, eficiência, cortesia e asseio, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis e meios de hospedagem nacionais e internacionais;

Serviços de Assessoria Pré-Operacional Hoteleira: são todos aqueles serviços prestados pela **Administradora** à **Incorporadora**, descritos no **Anexo VII**, e item 4.2., da cláusula quarta, do **Acordo Comercial**;

Síndico: representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da lei e nos termos da Convenção de Condomínio;

Sócia Ostensiva: é a Administradora;

Sociedade em Conta de Participação (ou “SCP” ou “SCP/Pool”)- é a sociedade constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada pelos Condôminos, como Sócios Participantes, e pela Administradora, Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar a *Pool* e eventuais áreas e equipamentos comuns do Condo-Hotel, passíveis de exploração hoteleira;

Sócio Participante (ou Proprietário ou Poolista): é o Adquirente que, ao adquirir sua unidade autônoma hoteleira, obrigatória e automaticamente, aderiu ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“**Anexo B**”), e que ali se encontra devidamente nomeado e qualificado.

Taxa de Processamento – é a taxa devida à Administradora em razão das atividades de supervisão na realização e confecção feita pelos Empregados do **Condo-Hotel** de todos os documentos relativos à escrituração contábil e fiscal, bem assim à folha de pagamento;

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*”;

Vendedora: é a **Incorporadora**, proprietária das futuras unidades autônomas do **Condo-Hotel** e que, nos termos de contrato específico celebrado com o Adquirente, se compromete a transferir a propriedade de determinada(s) unidade(s) ao Adquirente.

Verbas Pré-Operacionais do Condo-Hotel: valores que deverão ser pagos diretamente pelos Adquirentes na proporção de sua cota-parte, e ainda, caso se faça necessário, reembolsados à **Administradora**, incorridos no período que antecede a Data de Abertura do Condo-Hotel, como os que são, exemplificativamente, a seguir relacionados: despesas com folha de pagamento e eventual realocação de Empregados (salários, encargos e benefícios, incluindo eventual repasse de salários), em conformidade com o cronograma de contratações apresentado pela **Administradora**; despesas com treinamentos hoteleiros e técnicos dos Empregados; salários, encargos e benefícios do Gerente Geral (incluindo despesas com eventual realocação); despesas de locomoção (viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras) do pessoal da **Administradora**; despesas condominiais gerais tais como: contratação de serviços de limpeza terceirizada, dedetização, segurança, manutenção dos elevadores, dos sistemas de telefonia e dos computadores do **Condo-**

**Hotel**, manutenção da piscina e de seus sistemas de ar condicionado e sistemas elétricos e hidráulicos, e ainda, do tratamento químico da água condominial; contratação de pessoa ou empresa para fazer o paisagismo e jardinagem das áreas comuns; contratação de perito para recebimento e vistoria das áreas comuns; contratação de serviços de telecomunicações, locação de troncos e DDR; despesas incorridas com a vistoria técnica das áreas de sistemas de cabeamento, CFTV, CATV e som condominial; com a assinatura de TV a cabo e locação de máquina copiadora para o **Condo-Hotel**; com a instalação e configuração de rede, equipamentos e softwares de gestão hoteleira para o **Condo-Hotel**; com a implantação e manutenção de sistema “CM Soluções”; com correio, malote e fretes; com o pagamento de taxas públicas, alvarás e licenças para o **Condo-Hotel**; com o pagamento dos seguros condominiais para o período operacional; despesas jurídicas, contábeis, financeiras e administrativas diversas; e, incorridas pela inserção de anúncios em jornais locais para recrutamento de Empregados; além das despesas incorridas com a aquisição do *FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)* e *OS&E (Operational Supply & Equipments)* das áreas comuns e unidades autônomas; Estoques iniciais; ; obtenção e emissão de Notas Fiscais pelo Pool; despesas do “Choice Link”; despesas relativas à festa de inauguração do Condo-Hotel; estimativa dos fundos de caixa iniciais e das reservas monetárias necessárias, considerando o fluxo de caixa típico do Condo-Hotel; e todas as outras que, conforme o entendimento da **Administradora**, sejam de responsabilidade do **Condo-Hotel**.

**Anexo B**  
**ao Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira**

**Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação**

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (o “Contrato”), as Partes (ou isoladamente a “Parte”) abaixo, de um lado,

(a) na qualidade de **Sócia Ostensiva**, a **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **Administradora**; e, de outro lado,

(b) na qualidade de **Sócios Participantes**, a empresa **Proposta Engenharia de Edificações Ltda.** (a “**Incorporadora**”), por seus representantes legais ao final nomeados e assinados, nesta data, na qualidade de Incorporadora e proprietária de todas as futuras **Unidades Autônomas do Condomínio Hotel São Carlos**, em construção, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de São Carlos, no Jardim Paraíso, constituído de Lote nº 18, Quadra “E” (o “**Condo-Hotel**”), bem como seus sucessores, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do **Condo-Hotel**, bem assim aqueles que posteriormente firmarem o respectivo Termo de Adesão (“**Anexo 1**”) ao presente instrumento, podendo ser denominados individualmente como **Sócio Participante**. Para os fins do presente os **Sócios Participantes** serão identificados como **Proprietários** ou individualmente como **Proprietário**;

**Considerando que,**

(i) a **Administradora** tem por objeto social a administração de empreendimentos hoteleiros, condo-hoteleiros, apart-hoteleiros, “flats” e similares, bem como a exploração da atividade hoteleira e apart-hoteleira e de todas as atividades que lhes sejam inerentes, tais como, restaurantes e locação de salas de eventos, por conta própria e/ou de terceiros, a administração de condomínios, a prestação de serviços técnicos na área de hotelaria, de assessoria de marketing e a subcontratação, locação ou empréstimos não onerosos de mão-de-obra;

(ii) a **Administradora** firmou nesta data, Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro (o “**Acordo Comercial**”) com a Incorporadora, para que esta construa o **Condo-Hotel** de acordo com os padrões internacionais da **Administradora**, e em consonância com as especificações técnicas da marca “*Sleep Inn*” (a “**Marca**”), e assim o foi feito, de modo que é incumbência da **Administradora**, desde a data da celebração do **Acordo Comercial**, exercer a administração, operação e integração do **Condomínio** à Rede a qual pertence a **Marca**;

(iii) a **Administradora** firmou nesta data com o **Condomínio Hotel São Carlos**, instrumento particular de Contrato de Administração Condominial com o **Condomínio** (o “**Contrato de Administração Condominial**”), para formalizar a contratação da **Administradora** para o exercício de sua administração condominial de natureza hoteleira;

(iv) os **Proprietários** são senhores e legítimos possuidores ou titulares de direitos aquisitivos sobre as unidade autônomas, integrantes do **Condo-Hotel** e desejam que estas sejam entregues à exploração hoteleira pela da **Administradora**;

(v) as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, na qual a **Administradora** aportará fundos iniciais, o uso de certos direitos por ela detidos sobre a **Marca** e sobre o sistema hoteleiro para os quais está licenciada e filiada, seu trabalho e sua competência profissional, e os **Proprietários** aportarão determinados fundos, conforme previsto neste Contrato;

(vi) a **Incorporadora** cederá aos **Proprietários** os direitos e obrigações deste Contrato na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as unidades autônomas objeto deste Contrato passando estes a serem os Sócios Participantes da **Sociedade**;

(vii) os **Proprietários** cederão os direitos de uso e gozo, a título oneroso, conforme contrato específico, das unidades autônomas, das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, bem assim certas áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato, para que a **Administradora** as explore conjuntamente;

(viii) a **Sociedade** desenvolverá seu objeto social, visando a obtenção de lucro comum;

(ix) para os fins deste Contrato, as unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliados, equipados e decorados, conforme relação e especificações definidas de acordo com a **Marca**;

(x) a **Administradora** explorará as unidades autônomas que integram o **Condo-Hotel** de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único Pool, visando a obtenção de resultados comuns;

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. CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

**I.1.** - Para os fins do presente Contrato, para sua melhor compreensão, são utilizadas as definições anexas ao Contrato de **Administração Condominial** que, quando utilizadas grifadas, em caixa alta, com ou sem negrito, em itálico, entre aspas, no singular ou no plural têm o sentido particular que ora lhes é atribuído.

## **II. CLÁUSULA SEGUNDA - DA IDENTIFICAÇÃO, SEDE, OBJETO E FUNDOS SOCIAIS DA SOCIEDADE**

**II.1. - Da Identificação:** A **Sociedade** será assim identificada: **Atlantica Hotels International Brasil Ltda.**, seguida pela denominação “Sleep Inn São Carlos” - *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 antes mencionada grafada em letra do tipo itálico (“nome fantasia”), 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 poderá ser instalada uma filial da **Administradora** para gerir os negócios da **Sociedade**.

**II.3. - Do Objeto:** O objeto da **Sociedade** é a operação hoteleira que a **Administradora** empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da **Sociedade**, de todas as unidades autônomas do **Condo-Hotel**, inclusive da(s) unidade(s) autônoma(s) do **Sócio Participante** identificada(s) no Termo de Adesão (**Anexo 1**), doravante simplesmente denominada(s) **Apartamento(s)** ou **Flat(s)**, assim como a operação, nos termos pactuados entre o **Condomínio** e a **Administradora**, das atividades inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia. No exercício de suas atividades deverá a **Sociedade** sempre observar e cumprir toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca “*Sleep Inn*” (a “**Marca**”), nos termos definidos pela Licenciadora.

**II.4. - Dos Fundos Sociais:** Os fundos da **Sociedade**, administrados e gerenciados conforme disposições constantes da Cláusula Décima Quinta, abaixo, serão compostos pela participação de cada sócio e serão pagos juntamente com as despesas de implantação desta, tendo cada cota o valor de R\$0,01 (um centavo).

**II.4.1.** - Os valores aportados pelos **Proprietários** a título de despesas de implantação, nestas incluídas as de Pré-Operacionais integrarão os fundos sociais da **Sociedade**.

**II.4.2.** - Para os fins do presente Contrato, à **Administradora** é atribuída 01 (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 segue:

**Cota-Parte**

<u>UNIDADE AUTÔNOMA</u>	<u>FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO</u>	<u>COTAS</u>
Tipo “ - ”	-----	----
Tipo “ - ”	-----	----
Tipo “ - ”	-----	----

**III. CLÁUSULA TERCEIRA - DA MARCA**

**III.1.** - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca**, em todas suas variações, combinações e derivações e as usará enquanto estiver fazendo a administração desta **Sociedade** e a exploração de seu objeto. Em decorrência do retro disposto, o **Proprietário** fica responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido que fizer da **Marca**.

**III.1.1.** - O **Proprietário** reconhece que o cumprimento dos padrões da **Marca** é vital para o sucesso do **Condo-Hotel**. Em decorrência, declara que agirá de modo sensato e necessário para garantir que a **Administradora** aja de modo a cumprir todos os padrões da **Marca**, o que proporcionará aos usuários do **Condo-Hotel** um tratamento homogêneo e de alta qualidade no que se refere aos serviços, conforto e segurança, assim como à fruição de privilégios e vantagens que venham a ser criados dentro desse sistema de administração sob a **Marca**, nos termos estabelecidos pela **Administradora**.

**III.2.** - Toda e qualquer aplicação ou uso da **Marca** obedecerá rigorosamente a política de identidade visual definida pela **Administradora**. Não obstante, 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.

**III.3.** - A **Administradora**, durante a vigência deste Contrato, poderá mudar a sua identidade corporativa, bem como seu nome fantasia e/ou comercial, marcas ou logomarcas.

**III.4.** - Fica estabelecido que eventuais alterações feitas na **Marca**, seja em seu elemento nominativo quanto em seu elemento figurativo, por determinação de sua Licenciadora, por questões mercadológicas ou em sua forma de divulgação, estas últimas com o intuito de incrementar as atividades que serão desenvolvidas pela **Administradora** no **Condo-Hotel**, alcançarão o presente Contrato, implicando assim na realização, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações, -devendo, para tanto, fazer constar os respectivos gastos do Plano Operacional Anual ou de orçamento específico.

**III.5.** - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as Partes estabelecem que o Conselho Fiscal será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**. Para fins do presente, a **Marca** será considerada indisponível quando: **(a)** do término da respectiva licença de uso; **(b)** houver mudança da **Marca** pela Licenciadora, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; **(c)** se a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; **(d)** houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Licenciadora que prejudique a execução deste Contrato; ou, **(e)** se o Condomínio mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

**III.6.** - A **Administradora** fica desde já autorizada a filiar os Apartamentos à Rede à qual pertencem as **Marca** utilizadas 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 meios de hospedagem como flats, hotéis e apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.

**III.8.** - Os **Proprietários** concordam que a **Sociedade** 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**.

#### **IV. CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS**

**IV.1.** - São obrigações dos **Proprietários**:

**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 à esta a importância que lhe couber prevista no Plano Operacional Anual elaborado pela **Administradora** para o primeiro ano de operação da **Sociedade**;

**c)** Quitar: **(i)** as Verbas Pré-Operacionais; **(ii)** as despesas relativas ao IPTU dos Apartamentos; **(iii)** as taxas de condomínio extraordinárias; e, **(iv)** os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva financeira da **Sociedade**, mencionado na Cláusula Décima Quinta, abaixo. Os **Proprietários** obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de seus Apartamentos, sempre que houver solicitação da **Administradora**.

**d)** Os **Proprietários** obrigam-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 nesse prejuízo, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de cotas de cada **Proprietário**, dividido pela soma das quotas de todos os **Proprietários** integrantes da **Sociedade**. O valor devido deve ser pago em 07 (sete) dias contados do recebimento do respectivo aviso, sob pena de incidirem encargos moratórios e correção monetária previstos neste contrato, sem embargo de poder ensejar uma hipótese de inadimplemento passível de término desta **Sociedade**. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o **Proprietário** terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela **Sociedade**. Em caso de comprovada má administração por parte da **Administradora**, esta se compromete a restituir a **Sociedade** os comprovados prejuízos a que tiver dado causa;

**d.1.)** A **Administradora** enquanto perdurar a necessidade de caixa, ao seu exclusivo critério, poderá optar por substituir a arrecadação extraordinária de que tratar a letra “d”, , pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no Fundo de Reserva da **Sociedade**, adiante mencionado.

**d.2.)** A **Administradora** fica autorizada a reter e compensar valores devidos aos **Proprietários** com valores que este dever à **Sociedade**, bem como a reter valores devidos aos **Proprietários** e/ou pela **Sociedade**, para pagamento de valores por ele devidos à **Administradora**, agindo sempre que necessário por conta e ordem dos **Proprietários** e mediante o envio dos documentos fiscais competentes, estendendo-se o aqui disposto aos débitos relativos às Verbas Pré-Operacionais. A **Administradora**, ainda que a **Sociedade** já tenha sido terminada, poderá exercer direito de retenção de bens dos **Proprietários**, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago pelos **Proprietários** à **Sociedade** e/ou à **Administradora**.

**e)** Efetuar, em favor da **Administradora**, contra solicitação e respectiva comprovação desta, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a **Administradora** venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como sendo de responsabilidade da **Sociedade**, inclusive depois de seu eventual término, limitando-se a responsabilidade da **Administradora** pelas perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados, conforme previsto neste instrumento e daquelas decorrentes de comprovados atos de má gestão.



## **V. CLÁUSULA QUINTA - DOS DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS**

**V.1.** Os **Proprietários** terão o direito de receber aluguéis em razão da locação de seus Apartamentos à **Sociedade**, cujos termos, obrigações e disposições se encontram estabelecidos no **Anexo 1A**, bem assim aos dividendos decorrentes de sua participação na **Sociedade**, os quais poderão ser antecipados periodicamente, conforme abaixo disposto.

### **V.2. - De Uso:**

a) Os **Proprietários** terão o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da **Administradora** “*Gold Card*” ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do Condo-Hotel, observadas as seguintes condições: **(i)** os **Proprietários** pagarão pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela **Sociedade** na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor das “diárias-balcão” calculado de acordo com a política do mencionado programa “*Gold Card*” ou outro que vier a substituí-lo; **(ii)** os **Proprietários** deverão solicitar a ocupação diretamente ao **Condo-Hotel**, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias; **(iii)** na ocasião em que estiverem ocupando um Apartamento do Condo-Hotel, os **Proprietários** permanecerão com todos os seus direitos ao recebimento dos resultados das operações, na forma aqui prevista.

a.1.) As prerrogativas das alíneas (i) e (ii), mencionadas neste item V.2., letra (a), acima, somente poderão ser utilizadas pelos **Proprietários**, 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 na referidas alíneas (i) e (ii), item V.2., letra (a), poderão ser concedidos e usufruídos por até cinco pessoas previamente indicadas pelo representante legal do **Proprietário**.

b) Fica vedada a compensação de despesas incorridas no **Condo-Hotel**, inclusive no período de estada do **Proprietário**, com aluguéis e dividendos futuros eventualmente devidos pela **Sociedade** ao **Proprietário**.

## **VI. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**VI.1.** - São obrigações e atribuições da **Administradora**, a serem desempenhadas com recursos da **Sociedade**:

a) Promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto da **Sociedade**, de acordo com o padrão de qualidade por ela exigido e pela Rede à qual pertence a **Marca**;

b) Realizar a seleção de todos os Empregados que exercerão atividades para a **Sociedade** os quais, à exceção daqueles que eventualmente se enquadrarem nas condições mencionadas na letra (c), abaixo, serão sempre empregados do **Condomínio**;

c) Destacar os Empregados ou prestadores de serviços por ela contratados, para trabalhar, em caráter temporário ou permanente, de forma exclusiva ou não (ou seja, poderá ser contratado, exemplificativamente, um gerente regional de vendas, registrado na **Administradora**, para atender a vários empreendimentos situados na mesma área geográfica), para a **Sociedade**. Os valores dos salários, encargos e benefícios dos referidos Empregados 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 a política de concessões, locações, exploração e crédito das áreas comuns condominiais destinadas à exploração de alimentos e bebidas, lojas, agências e demais espaços comerciais localizados em tais s áreas comuns, cuja exploração esteja a cargo da **Sociedade**;

f) Incluir os Apartamentos no sistema da central de reservas da Rede à qual pertence a **Marca**, em sistema informatizado que permita a realização de reservas 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 será considerado como despesa da **Sociedade** e corresponderá aos valores estipulados no **Anexo 4** 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 flats, apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio enviado pela **Administradora** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, ao Conselho Fiscal. 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 da minuta contida no **Anexo VIII**, a contratação com a empresa **Hotel Direto Ltda.**, a fim de promover a abertura dos canais de vendas do **Condo-Hotel** ao público em geral, visando a captação de receitas de hospedagens e eventos;

h) Manter, na sua sede ou em outro local por ela designado, escrituração contábil e fiscal específica das operações da **Sociedade**, a ser realizada por terceiros, em livros adequados, conforme o Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira (“Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”, elaborado e atualizado pela “International Association of Hospitality Accountants”, com base nos princípios contábeis gerais aceitos, publicado e revisado periodicamente pelo “Financial Accounting Standards Board”), salvo quando a lei, as normas de escrituração comercial brasileira e/ou o presente instrumento dispuserem de forma diversa, e elaborar a cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados, que serão apresentados aos **Proprietários** no prazo de 90 (noventa) dias do final de cada Ano Fiscal;

i) Mandar realizar, quando solicitado pelo Conselho Fiscal, às expensas da **Sociedade**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que trata a letra anterior;

j) Elaborar e fornecer aos **Proprietários**, até o dia 20 (vinte) de cada mês, o demonstrativo financeiro da operação da **Sociedade** no mês anterior;

k) Elaborar o Plano Operacional Anual para as atividades da **Sociedade**, nos termos da Cláusula XIII abaixo, apresentando-o ao Conselho Fiscal, em até 60 (sessenta) dias antes da data prevista para a Assembleia Geral que irá aprová-lo;

l) Conservar, com recursos da **Sociedade**, os Apartamentos, cuidando para que estes 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 e as perdas decorrentes do uso normal; e,

m) Promover e/ou participar, nos termos de sua política de recursos humanos ou conforme determinado pela Licenciadora da **Marca**, de programas de treinamento para os Empregados.

**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 dos **Proprietários**, mantendo-se estes, porém, na proporção de suas cotas-partes, solidariamente responsáveis com a **Administradora** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da **Sociedade**, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilícitos, de má gestão ou mesmo contrário aos contratos celebrados que porventura sejam praticados pela **Administradora**. Esta obrigação dos **Proprietários**, relativamente ao período em que permaneceram como sócios, perdurará mesmo após o término do presente Contrato, contudo, apenas relacionados aos atos praticados pela **Administradora** no curso da vigência da sociedade, independente do motivo que lhe deu causa, e sempre que a responsabilidade em questão decorra da operação da **Sociedade**.

**VI.3.** - A **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada, jurídica ou economicamente, poderá prestar à **Sociedade** serviços que, em princípio, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas, serviços técnicos de qualquer natureza, devendo sempre haver a prévia e expressa comunicação bem como anuência do Conselho Fiscal a respeito, de modo que os preços cobrados por tais serviços devem ser compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, conforme concorrência a ser realizada, se possível, com 03 (três) destas empresas.

**VI.3.1.** - Em adição ao disposto no item anterior, a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, prestará os 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 os custos que devem ser incorridos pela **Sociedade** e maximizar suas atividades e resultados operacionais, nos termos do contrato firmado com o **Condomínio** para este fim.

## **VII. CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DIREITOS 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 Franquia & Administração 2% (dois por cento) da Receita Líquida Total; mais **(ii)** Taxa Mensal de Marketing de 2% (dois por cento) da Receita Líquida Total; mais **(iii)** Taxa Mensal de Incentivo de conforme o seguinte escalonamento: **(i)** 9% (nove por cento) do Lucro Operacional Bruto nos primeiros 12 (doze) meses de operação; **(ii)** 10% (dez por cento) do Lucro Operacional Bruto entre o 13º até o 24º mês de operação; e **(iii)** 12% (doze por cento) do Lucro Operacional Bruto a partir do 25º mês de Operação, sempre calculados nos termos previstos na Cláusula Oitava, abaixo, adotando-se sempre o regime de competência; e,

**b)** receber a participação nos lucros da **Sociedade**, de acordo com sua participação.

**VII.2.** - Qualquer diferença eventualmente apurada entre valores devidos e os efetivamente pagos será objeto de ajuste no mês subsequente ao da sua constatação.

**VII.3.** - A **Administradora** 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 este instrumento.

## **VIII. CLÁUSULA OITAVA - DOS LUCROS E RECEITAS LÍQUIDAS DAS OPERAÇÕES, E DEMAIS DISPOSIÇÕES SOBRE A FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AOS PROPRIETÁRIOS**

**VIII.1.** - O lucro operacional líquido das operações da **Sociedade** será apurado anualmente e será definido como a diferença entre a receita líquida das operações, e as despesas relativas a todos os Apartamentos e as demais operações realizadas pela **Sociedade**, incluindo, ainda, suas despesas gerais, tudo conforme definido nesta Cláusula.

**VIII.2.** - A receita líquida das operações da **Sociedade** compreenderá todas as importâncias recebidas pela **Sociedade** pela exploração do objeto desta **Sociedade**, inclusive indenizações recebidas, os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta da **Sociedade** e demais atividades correlatas, após deduzidos os tributos, contribuições ou taxas de qualquer natureza incidentes sobre as operações da **Sociedade**.

**VIII.3.** - As despesas pagas ou incorridas pela **Sociedade** relativas às operações que constituem objeto do presente Contrato compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes: **(a)** aluguéis pagos aos **Proprietários**; **(b)** os gastos com publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativos promovidos pela **Sociedade** e/ou pela **Administradora**; **(c)** despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, avisos de lançamento de recuperação e repasses de custos

operacionais, despesas com Empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes à atividade conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive de lavanderia, legais, comissões e agentes de viagem, comissões de locação e tarifas de cartões de crédito; **(d)** materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo **Condomínio**, fornecimento de luz, gás e telefone; **(e)** valores destinados à constituição e manutenção dos fundos desta **Sociedade**, para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos dos Apartamentos; **(f)** as taxas de serviços públicos relativas aos Apartamentos; **(g)** as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas à **Administradora**; **(h)** toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da **Marca**, e à respectiva franquia, incluindo as contribuições para o fundo de marketing institucional da Rede à qual pertence a **Marca**, conforme percentual mencionado na Cláusula VII.1, item (ii) acima, desde que não tenham sido incluídas nas despesas condominiais.

**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 nas alíneas (b), (c), (d), (f) e (h) do item precedente. As despesas decorrentes de quaisquer inadimplementos, por parte dos **Proprietários** ou outros sócios, de suas obrigações perante a **Sociedade**, não serão deduzidas da receita líquida para fins de apuração do lucro operacional bruto.

**VIII.5.** - Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela **Sociedade**, toda contabilidade relativa à essa exploração será feita separadamente pela **Administradora**, às expensas da **Sociedade**, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da **Sociedade** para fins de distribuição de resultados aos sócios.

## **IX. CLÁUSULA NONA - DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS**

**IX.1.** - Os lucros líquidos anualmente apurados terão a aplicação que lhes for determinada pela **Administradora** em conjunto com Conselho Fiscal, abaixo mencionado, respeitadas as condições previstas na Cláusula Oitava acima, garantida a todos os sócios a sua participação proporcional.

**IX.2.** - A participação de cada sócio será definitivamente apurada e paga anualmente, sendo objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da **Administradora** baseada em sua experiência profissional, se a situação econômica e de caixa da **Sociedade** assim o permitir, ancorada compromissos sociais futuros e mediante deliberação escrita favorável do Conselho Fiscal.

## **X. CLÁUSULA DÉCIMA - DA REPRESENTAÇÃO ATIVA E PASSIVA**

**X.1.** - Nos termos do Código Civil em vigor e de acordo com o disposto no item VI.2. acima, a **Sociedade** será sempre representada pela **Administradora**, de forma que todas as obrigações contraídas pela **Sociedade** perante terceiros o serão feitas exclusivamente pela **Administradora** na forma como melhor lhe convier.

**X.1.1.** - Nos termos do quanto acima expresso, e sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, nem os **Proprietários**, tampouco o Conselho Fiscal poderão tomar parte nas relações da **Administradora** com terceiros, sob pena de responderem solidariamente com esta pelas obrigações em que intervierem, ressalvadas as hipóteses de comprovada simulação e ou adoção de prática caracterizadoras de má gestão ou má administração por parte da **Administradora** cujos reflexos venham a causar prejuízos financeiros à **Sociedade**.

**X.1.2.** - Sem prejuízo das condições retro previstas, os **Proprietários** responderão perante a **Administradora**, nos exatos termos do quanto definido e disposto neste presente instrumento.

## **XI. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO CONSELHO FISCAL**

**XI.1.** - Os **Proprietários** terão um órgão de representação perante a **Administradora**, denominado Conselho Fiscal, formado por 03 (três) deles, e deverão nomear entre eles 01 (um) **Proprietário** para que exerça o cargo de Presidente de referido conselho. Os membros desse conselho cumularão a função de conselheiros do Condomínio e terão as seguintes funções:

a) Examinar a escrituração da **Sociedade**, emitindo parecer;

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 por esta, cabendo-lhes, quando solicitado, dar sua aprovação ou consentimento aos atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;

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 todos os efeitos do presente Contrato;

e) encaminhar à **Administradora**, na pessoa do Gerente Geral, sempre por escrito e com urbanidade, quaisquer questionamentos, dúvidas ou sugestões relativas às atividades da **Sociedade**, sendo que a **Administradora**, por sua vez, buscará no prazo de 15 (quinze) dias responder, também por escrito, às indagações levantadas;

f) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Administradora** contra os **Proprietários**. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de **Proprietários**, visando a preservação, pela **Administradora**, de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **Administradora** contra determinado **Proprietário** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro.

**XI.2.** – Considerando que os membros do Conselho Fiscal da Sociedade cumularão a função de conselheiros do Condomínio, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral de Condomínio. Os conselheiros não responderão, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados.

**XI.3.** - A **Administradora** reunir-se-á com o Conselho Fiscal ao menos uma vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta ou *e-mail*. Sem prejuízo das reuniões com o Conselho Fiscal, a **Administradora** convocará por escrito e anualmente as Assembleias Gerais, especialmente para os fins estipulados no item XII.12.

**XI.3.1.** - Das reuniões do Conselho Fiscal lavrar-se-á ata, a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos, bem assim para que suas deliberações sejam posteriormente submetidas às Assembleias Gerais. Dessas reuniões a **Administradora** sempre participará, devendo haver justificativa para sua não convocação ou comparecimento.

**XI.3.** - Aplicam-se ao Conselho Fiscal, no que couber, as regras estipuladas na Convenção Condominial ao Conselho Fiscal condominial, bem como às suas reuniões, as regras abaixo estipuladas para as Assembleias Gerais.

## **XII. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**XII.1.** - Serão realizadas anualmente duas Assembleias Gerais Ordinárias, para atender o quanto estabelecido no item XII.13., abaixo. Adicionalmente, e sempre que necessário aos interesses da **Sociedade**, serão realizadas Assembleias Gerais Extraordinárias, que poderão ser realizadas a qualquer momento, desde que observadas as formalidades dispostas nos subitens abaixo.

**XII.2.** - As Assembleias Gerais serão convocadas pela **Administradora** ou pelo Presidente do Conselho Fiscal, ou em casos excepcionais, pelos **Proprietários** diretamente, desde que tal convocação seja feita pelo mínimo de 1/5 (um quinto) do total de **Proprietários**.

**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 do Condo-Hotel, conforme a respectiva ordem do dia, e outros documentos que a **Administradora** deseja ver aprovados.

**XII.4.1.** - Entre a data da convocação e a data da realização Assembleia deverá haver um prazo de 8 (oito) dias corridos, no mínimo.

**XII.4.1.1.** - As Assembleias Gerais Extraordinárias, em havendo necessidade e urgência de sua realização, poderão ser convocadas com prazos de 05 (cinco) dias corridos, quando houver comprovada urgência.

**XII.4.2.** - É lícito, no mesmo aviso, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e segunda convocação, com um intervalo entre ambas de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

**XII.5.** - As Assembleias Gerais serão presididas por um **Proprietário** especialmente aclamado entre os presentes, e secretariada por uma pessoa 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 Fiscal tampouco à pessoa indicada pela **Administradora** presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, o qual deverá ser exclusivamente realizado pelo *Asset Management*, quando houver, salvo se os **Proprietários** presentes deliberarem em sentido contrário.

**XII.7.** - Cada **Proprietário** terá direito a um voto por Apartamento que tenha disponibilizado para a Sociedade e a **Administradora** terá direito a um voto.

**XII.8.** - Não poderão votar nas Assembleias Gerais os **Proprietários** que estiverem inadimplentes perante a **Sociedade**, salvo quando se tratar de Assembleia em que a matéria em exame ou discussão tenha que ser apreciada e aprovada pelo quórum mínimo igual ou superior a 2/3 (dois terços) das cotas-partes da **Sociedade**.

**XII.9.** - É lícito ao **Proprietário** se fazer representar nas Assembleias Gerais, por procurador com poderes especiais. Poderá um único procurador ser portador de vários instrumentos de mandato (procuração) e, pois, desta forma, representar vários **Proprietários**.

**XII.9.1.** - O instrumento de mandato, 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, 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 Fiscal;
- 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.** - A Assembleia Geral Ordinária será realizada em duas etapas: **(a)** uma em até 30 (trinta) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal, para fins exclusivos de aprovação 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 aprovação das contas da **Sociedade**, eleição do Conselho de Fiscal, quando for o caso, e deliberação dos demais assuntos a ela submetidos.

**XII.14.** - As decisões das Assembleias, ressalvados os 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.15.** - 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**, ressalvada a aceitação expressa da **Administradora** a ser conferida na oportunidade.-

### **XIII. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO PLANO OPERACIONAL ANUAL**

**XIII.1.** - A **Administradora** deverá apresentar ao Conselho Fiscal, até 90 (noventa) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal, o Plano Operacional Anual do Condo-Hotel e que envolva a **Sociedade** referente ao Ano Fiscal seguinte, do qual constarão, para conhecimento destes, as principais metas previstas para o ano, o orçamento anual, e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas. Adicionalmente, o Plano Operacional Anual deverá ser apresentado pela **Administradora** em Assembleia Geral Ordinária da **Sociedade**, a ser realizada, nos termos do Item XII.13., acima, em até 30 (trinta) dias antes do término de cada Ano Fiscal.

**XIII.1.1.** - A **Administradora** apresentará ao Conselho Fiscal, em reunião convocada e formalizada nos termos dos Itens XI.3. e XI.3.1., acima, ou diretamente aos **Proprietários**, em Assembleia Geral, desde que observadas todas as regras e procedimentos descritos na Cláusula Décima Segunda, anterior, caso ainda não tenha sido instituído o Conselho Fiscal, 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).

**XIII.2.** - O Plano Operacional Anual conterá as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, lucros departamentais, deduções, despesas operacionais, lucro operacional bruto, Receita Líquida, **Fundo de Reserva Financeira** e **Fundo de Reposição de Ativos** da **Sociedade**, reformas e melhorias estruturais, seguros cujo pagamento do prêmio incumba à **Sociedade**, volume de capital de giro necessário para a operação, que de acordo com a experiência da **Administradora** não deverá ser inferior a R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais) por **Apartamento**, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV, nos termos do item XXII.1., abaixo.

**XIII.3.** - Enquanto houver questionamentos dos **Proprietários** a respeito de qualquer ponto relevante do Plano Operacional Anual apresentado, a **Administradora**, com relação aos pontos questionados, continuará administrando a **Sociedade** de acordo com o Plano Operacional Anual referente ao Ano Fiscal anterior, atualizado monetariamente com base no índice de correção estipulado neste instrumento e acrescido das modificações que julgar necessárias, de acordo com sua experiência profissional e as necessidades do mercado.

**XIII.4.** - As disposições constantes do Plano Operacional Anual servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da administração da **Sociedade**, não obrigando a **Administradora**, a alcançar as previsões, metas e políticas ali constantes.

### **XIV. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS**

**XIV.1.** - Nos termos do Item XII.13., letra (b), acima, até final do mês de março de cada ano, a **Administradora** submeterá aos **Proprietários**, para aprovação em Assembleia Geral Ordinária, o encerramento da contabilidade

referente ao exercício financeiro do Ano Fiscal passado, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses.

**XIV.1.1.** - Nos termos dos Itens XI.1., letra (b), acima, os relatórios contábeis, sejam anuais ou semestrais, 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 contábil contendo o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro do Ano Fiscal passado, ainda que parcial, referido documento não poderá ser alvo de questionamentos futuros, salvo se verificada a ocorrência de erros ou fraudes. Assim, o relatório ou demonstrativo operacional anual, ou semestral, será então atestado como verdadeiro, correto e completo pela **Administradora** e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

## **XV. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS FUNDOS**

**XV.1.** - A **Sociedade** terá um **Fundo de Reserva Financeira**, cujos recursos serão mantidos e usados na operação das atividades da **Sociedade**, sempre que houver casos de insuficiência de caixa, visando manter a **Sociedade** em operação e em pleno vigor, ficando a **Administradora** autorizada a efetuar os saques necessários para esse fim, mediante posterior justificativa e prestação de contas a ser apresentada ao Conselho Fiscal e por este órgão aprovada. Referido fundo deverá estar formado dentro do prazo máximo de 12 (doze) meses a contar do início das atividades da **Sociedade**, e assim será mantido durante todo o prazo de vigência da **Sociedade**, em montante equivalente a, no mínimo, um mês de custo operacional da **Sociedade**, valor este que será sempre calculado com base no Plano Operacional Anual apresentado anualmente pela **Administradora**, sem embargo de a **Administradora** manter mensalmente na conta corrente da **Sociedade** disponibilidade financeira suficiente para suportar 15 (quinze) dias de operação.

**XV.2.** Além do **Fundo de Reserva Financeira** o **Condo-Hotel** terá um **Fundo de Reposição de Ativos**, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, e serão recolhidos e pagos pela **Sociedade** de acordo com os percentuais abaixo, sendo seus recursos utilizados de acordo com as instruções da **Administradora** e destinados principalmente a assegurar que o **Condo-Hotel** sempre possa contar com recursos para serem utilizados na sua conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, conforme consta da Convenção de Condomínio e do Contrato de Administração Condominial de Administração Hoteleira.

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

**XV.3.** - Fica desde já estabelecido que sempre que a **Sociedade** necessitar e os valores mantidos nos **Fundos** acima mencionados não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam os **Proprietários** se comprometem a aportar, sempre que assim solicitado pela **Administradora** de forma justificada com base em laudos e relatórios técnicos e, que de acordo com sua experiência profissional assim julgar necessário, todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidades da **Sociedade**.

**XV.4.** - As previsões de retiradas do **Fundo de Reposição de Ativos**, em cada Ano Fiscal, deverão estar incluídas no respectivo Plano Operacional Anual, facultando-se, porém, à **Administradora** efetuar saques ou realocar recursos não previstos no Plano Operacional Anual, em casos imprevistos e emergenciais e de forma justificada, desde que tais acréscimos ou realocações não superem os saldos de referido fundo, salvo se expressamente aprovados pelo Conselho Fiscal.

**XV.5.** - O eventual saldo positivo dos fundos acima, ao final de cada Ano Fiscal será automaticamente tomado como saldo inicial para o Ano Fiscal subsequente, não podendo os **Proprietários** efetuar saques nos referidos fundos.



**XV.6.** - Os recursos do **Fundo de Reserva Financeira** deverão ser aplicados preferencialmente em conta corrente bancária separada daquela usualmente movimentada pela **Administradora**, em bancos de primeira linha, ficando tal aplicação, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob responsabilidade da **Administradora**. Já os recursos do **Fundo de Reposição de Ativos** deverão ser depositados em conta bancária aberta em nome do Condomínio, nos termos estabelecidos na respectiva Convenção Condominial, ficando tal aplicação, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob responsabilidade da **Administradora**. Em qualquer das hipóteses fica reconhecida a possibilidade de pedido de Prestação de Contas por parte do Conselho Fiscal, comprometendo-se a Administradora à restituição de quantias utilizadas indevidamente.

**XV.7.** - Fica ajustado, para fins de cálculo do lucro operacional bruto, mencionado no item VIII.4., acima, que os fundos de que trata esta cláusula, não serão considerados como despesas dedutíveis. Ademais, os aportes nos fundos indicados nesta cláusula são tidos como prioritários em face de qualquer outro pagamento devido aos **Proprietários**.

**XV.8.** - Pertencerão exclusivamente aos **Proprietários** todas as benfeitorias e eventuais acessões decorrentes dos reparos, reposições, renovações ou alterações efetuadas no **Condo-Hotel** (unidades autônomas e áreas comuns), independentemente das razões que levaram a tais acessões bem como dos efetivos responsáveis pelo custeio de tais modificações.

#### **XVI. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA VIGÊNCIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS EM CASOS DE EXTINÇÃO DA SOCIEDADE**

**XVI.1.** - O presente Contrato fica com sua eficácia subordinada às condições suspensivas de que **(i)** todas os Apartamentos tenham sido entregues à **Sociedade**, devidamente mobiliados, equipados e em condições de serem operados para consecução do seu objeto social, **(ii)** as áreas comuns condominiais estejam completamente montadas, equipadas e decoradas; **(iii)** tenham sido pagas todas as Verbas Pré-Operacionais, incluindo-se o valor do capital de giro inicial; **(iv)** tenham sido obtidas todas as licenças operacionais e relativas ao **Condo-Hotel**; **(v)** a **Administradora** tenha recebido a posse dos Apartamentos e das áreas comuns que serão exploradas para os fins de consecução do objeto desta **Sociedade**.

**XVI.1.1.** - Implementadas todas as condições acima estabelecidas a **Sociedade** será considerada operativa e iniciará suas atividades.

**XVI.1.2.** - A partir da implementação de todas as condições acima referidas, o presente Contrato 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 seu período operacional, que permanecerá em vigor por 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Sociedade**, prorrogando-se sucessivamente por quaisquer períodos em caso de manifestação prévia e expressa das partes acerca do interesse na renovação, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período, o que se dará mediante a celebração de instrumento específico com tal finalidade.

**XVI.2.** - Uma vez extinta a **Sociedade**, por qualquer razão, os Apartamentos serão devolvidos aos **Proprietários** até a data de encerramento das atividades da **Sociedade**. Não obstante o ora disposto, se a **Sociedade** não puder devolver o Apartamento a um determinado **Proprietário** no prazo retro previsto, em virtude de atos de terceiros, o prazo de vigência da **Sociedade** se estenderá pela quantidade de tempo necessário que a **Administradora** e o Conselho Fiscal, em comum acordo, julgarem adequado, continuando, durante este período, que não poderá ultrapassar 3 (três) meses da data efetiva da extinção da **Sociedade**, o **Proprietário** e a **Administradora**, com seus direitos e deveres aqui previstos.

**XVI.3.** - Os **Proprietários**, findo o presente Contrato, farão jus à sua cota-parte do Lucro Líquido do ano, *pro-rata temporis* de sua permanência.

**XVI.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 Condominial**:

a) Sem prejuízo do disposto no item XVI.2, acima, fica ressalvada eventual demora na devolução dos Apartamentos, sem qualquer ônus, em virtude de retenção por parte de terceiros, ficando a **Administradora** autorizada a tomar as medidas judiciais visando a desocupação;

b) O acerto de contas finais deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se o titular do Apartamento a receber eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa;

**XVI.3.2.** - Fica ajustado que se ocorrer a extinção desta **Sociedade**, independente do motivo que a originou o Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira também será considerado terminado. Ocorrida a hipótese de que trata este item, os **Proprietários** e a empresa que vier a substituir a **Administradora**, pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da efetiva extinção, deverão respeitar os compromissos eventualmente assumidos pela **Administradora** em nome da **Sociedade**.

**XVI.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 os 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**, ressalvada a hipótese de que o término do Contrato decorra de ato unilateral e imotivado da **Administradora**, ficando esta, então, exclusivamente responsável pelo custeio das despesas aludidas.

**XVI.5.** - Se os **Proprietários** e/ou o **Condomínio** continuarem o uso da **Marca** após extinta a **Sociedade**, em qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas deverão pagar à **Administradora**, a título de uso não autorizado da aludida **Marca**, mensalmente e por todo o tempo em que perdurar o uso indevido, a multa compensatória estipulada em 10% (dez por cento) da média do valor corrigido das despesas operacionais da **Sociedade**, tomando-se em conta os seus 06 (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. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS CAUSAS DE EXTINÇÃO DA SOCIEDADE**

**XVII.1.** - As Partes, sem qualquer ônus ou penalidade ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o presente Contrato e devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

a) O **Condo-Hotel**, por qualquer razão, for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, permanecendo a **Administradora** com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes referentes às apólices de seguro contratadas por ela de forma exclusiva e desvinculadas do empreendimento em questão;

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 pleitear em face dos órgãos públicos competentes as indenizações que julgarem devidas;

c) Ocorrerem quaisquer eventos extraordinários cuja causa não possa ser controlada ou evitada pelas Partes (inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos), e que impeçam a normal operação do Condo-Hotel por um período superior a 6 (seis) meses contados da ocorrência ou do término do evento, conforme o caso.

**XVII.2.** - A **Administradora** poderá considerar rescindido o presente Contrato 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) 10% (dez 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) Durante 03 (três) meses consecutivos o resultado das operações da **Sociedade** demonstrar prejuízo, e desde que não haja mais recursos no **Fundo de Reserva Financeira**;

c) Após 15 (quinze) dias corridos da data do envio de notificação pela **Administradora**, manifestando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Plano Operacional Anual aprovado ou com a tomada de alguma deliberação em pela Assembleia Geral ou pelo Conselho Fiscal, devida e tecnicamente justificada, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração hoteleira do Condo-Hotel, sem reforma do ato praticado;

d) A **Administradora** vier a ser destituída das funções de administradora do **Condomínio**;

e) O percentual de 100% (cem por cento) de Apartamentos, não for mantido na operação hoteleira.

**XVII.2.1.** - Ocorrida a hipótese prevista na letra (a) acima, a **Administradora** notificará os **Proprietários** para efetuarem, no prazo de 15 (dias) dias, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de a **Administradora**, sem ônus para si, considerar rescindido este Contrato e conseqüentemente extinta a **Sociedade**, ficando ressalvada e reconhecida a hipótese de que outros Proprietários ou a própria Sociedade, visando afastar a possibilidade de rompimento da contratação, purgue a mora do Proprietário devedor, se sub-rogando na condição de credora da Administradora-

**XVII.3.** A Parte que desejar extinguir esta **Sociedade** antes do prazo estabelecido nos termos deste instrumento, sem que a outra esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigado a pagar, até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por apartamento. Na hipótese de a multa ser devida pela **Administradora**, o montante pago será rateado entre os **Proprietários** na proporção da quota-parte de um.

**XVII.4.** - 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 dos **Apartamentos**, os **Proprietários** terão que reembolsar à **Administradora** eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da **Sociedade** durante todo o período em que dela participaram mediante a apresentação de contas, justificativa e indicação da origem dos débitos de forma documentada.

**XVII.4.2.** - Todo e qualquer material existente nos **Apartamentos** que promova a **Marca** e demais indicações e marcas da **Administradora** não poderão, em hipótese alguma, continuar sendo utilizados pelos **Proprietários** ou ocupantes dos **Apartamentos** quando do término deste **Contrato** e conseqüente extinção da **Sociedade**, independente de quem tenha motivado referida extinção, nos termos estabelecidos neste instrumento.

## **XVIII. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO**

**XVIII.1.** - Sem prejuízo dos direitos assegurados em lei e do disposto neste instrumento, a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas será notificada pela outra de que, ao término do prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento da notificação, estará a **Sociedade** extinta, respondendo a Parte faltosa pelas perdas e danos a que der causa. Na hipótese de a Parte faltosa sanar o inadimplemento, cessarão então os efeitos da notificação, permanecendo assim a **Sociedade** e o presente Contrato em pleno vigor.

**XVIII.2.** - Terminado este Contrato 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**, 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. Estas

condições, disposições e obrigações recairão também sobre o **Proprietário** que eventualmente sair da **Sociedade**.

#### **XIX. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CESSÃO**

**XIX.1.** - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, a **Administradora** poderá ceder os direitos e obrigações decorrente do presente **Contrato**, desde que se responsabilize, solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência. Não obstante o antes estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência, na hipótese da cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico.

**XIX.3.** - Caso os **Apartamentos** durante o prazo de vigência deste Contrato, venham a ser alienados pelos **Proprietários**, a **Administradora** deverá ser comunicada por escrito, nos 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes à realização do negócio, devendo os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato ser cedidos ao adquirente, implicando na sub-rogação integral deste pelo adquirente. Fora esta hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e obrigações dos **Proprietários** será possível, sem a anuência prévia e escrita da **Administradora**.

#### **XX. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA ASSUNÇÃO DE RESPONSABILIDADES**

**XX.1.** - Na hipótese de a qualquer tempo, inclusive depois do término e extinção da **Sociedade**, seja por que motivo for, serem promovidas ações judiciais contra a **Administradora**, suas filiais, suas Associadas, os **Proprietários**, ou contra a **Sociedade** diretamente, ou então que de qualquer modo vier a envolver a **Marca**, em decorrência da operação da **Sociedade**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da **Administradora**, as responsabilidades e os custos da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização, serão integralmente suportados pela **Sociedade** ou pelos os **Proprietários**, no caso de já extinta a **Sociedade**.

**XX.1.1.** - Na hipótese das ações judiciais serem impetradas contra a **Administradora**, a **Sociedade**, e/ou uma de suas filiais ou suas Associadas, ou ainda, conforme já mencionado, caso o processo em questão envolva de qualquer modo a **Marca**, independente da responsabilidade do pagamento dos custos incorridos caber exclusivamente à **Sociedade** e/ou aos **Proprietários**, conforme o caso, fica desde já estabelecido que será de responsabilidade única e exclusiva da **Administradora** a escolha dos advogados de sua confiança que patrocinarão a causa em seu nome, da **Sociedade**, ou ainda em nome de suas filiais ou suas Associadas, ..

**XX.1.2.** Com relação 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. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO REEMBOLSO DE DESPESAS**

**XXI.1.** - Sem prejuízo das disposições constantes no presente instrumento, as despesas de viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras que tenham sido incorridas pela **Administradora**, seus Empregados ou profissionais que a ela prestem serviços e/ou a de Rede à qual a **Administradora** se acha vinculada, decorrentes da execução do objeto deste Contrato, correrão por conta da **Sociedade**, devendo o reembolso à **Administradora** ser realizado até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa em questão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela **Administradora** e desde que esteja previsto no Plano Operacional Anual ou seja objeto de prévia autorização do Conselho Fiscal, para nelas incorrer.

#### **XXII. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DOS ÍNDICES DE REAJUSTE E DOS ENCARGOS MORATÓRIOS**

**XXII.1.** - Todos os valores constantes do neste instrumento serão anualmente corrigidos, a partir da data de assinatura deste Contrato, com base na variação do IGP-M/FGV (o “Índice de Correção”). 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.

**XXII.2.** - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos às Partes não serem realizados nas datas convenionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do Índice de Correção ocorrida entre a data do vencimento da obrigação e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 0,33% ao dia, até o limite de 2% (dois por cento) do valor total devido, além de juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês, ou fração de mês.

### **XXIII. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES NO PRESENTE INSTRUMENTO**

**XXIII.1.** - Não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo às cláusulas e condições do presente Contrato, salvo mediante avença escrita e assinada pelas Partes, sendo que os **Proprietários**, os quais, para este ato, serão devidamente representados pelo Conselho Fiscal. Desta forma, fica desde já estabelecido que qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeitos jurídicos se efetuada por meio de termo aditivo assinado e devidamente celebrado entre a **Administradora** e o Conselho Fiscal.

### **XXIV. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**XXIV.1.** - Nenhum atraso, omissão ou falha no exercício de qualquer direito ou faculdade prevista na lei ou neste instrumento, será tido como novação ou renúncia a tal direito ou faculdade, nem como aquiescência ao evento que lhe tenha dado origem. A renúncia de qualquer das Partes a direito ou faculdade conferida neste instrumento deverá ser manifestada sempre por escrito.

**XXIV.2.** - O **Proprietário** declara ter ciência que todo e qualquer documento a ele entregue ou disponibilizado, relativo à **Marca** ou à forma de administração e gerenciamento da **Sociedade** pela **Administradora**, em decorrência da celebração deste Contrato: **(a)** contém segredos de indústria e comércio, além de outras informações confidenciais da **Administradora**; **(b)** é de propriedade exclusiva da **Administradora**; e, **(c)** poderá ser revisado e alterado a qualquer tempo pela **Administradora**, obrigando-se o **Proprietário**, e a **Sociedade** como um todo, a sempre cumprir com as respectivas alterações.

**XXIV.2.1.** - Em razão das peculiaridades do presente Contrato e em consideração ao acima disposto, as Partes reconhecem a confidencialidade dos termos e condições deste instrumento, assim como das demais informações que em virtude dele ou que durante sua negociação tiveram conhecimento a respeito da outra, das peculiaridades da **Sociedade** e de seu gerenciamento, obrigando-se a não divulgá-las, mesmo após o término ou a rescisão deste Contrato, salvo se expressamente autorizada pela outra Parte.

**XXIV.3** - O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável e, uma vez devidamente assinado pelo **Proprietário** o competente Termo de Adesão (**Anexo 1**), obrigará as Partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação de vontade das Partes, cancelando quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, ressalvado unicamente o disposto no Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira firmado entre o **Condomínio** e a **Administradora**, cujos termos e condições regem o presente Contrato para todos os fins e efeitos legais, especialmente para orientar a interpretação da vontade manifestada pelo **Condomínio** e pelos **Proprietários** na presente contratação.

**XXIV.4.** - As obrigações atribuídas neste Contrato aos **Proprietários** em face da **Sociedade** são todas assumidas em caráter solidário, sem qualquer exceção.

**XXIV.5.** - Em havendo disponibilidade no **Condo-Hotel** será concedido desconto de, no máximo, 50,0% (cinquenta por cento) sobre a diária que estiver sendo praticada naquele mês para os Empregados ou profissionais ligados à **Administradora**, quando o trabalho a ser por eles realizado não estiver 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.6.** - Os casos omissos serão resolvidos pela **Administradora** em conjunto com o Conselho Fiscal, observando-se, sempre, o princípio básico que norteia a existência da **Sociedade**, a saber, o desejo de o **Proprietário** viabilizar, por meio do aporte, pela **Administradora**, de competência técnico-gerencial internacionalmente reconhecida, o funcionamento da **Sociedade**, maximizando as oportunidades de retorno financeiro decorrentes de sua exploração racional.

**XXIV.7.** - A declaração de nulidade de qualquer cláusula ou condição do presente Contrato, por decisão judicial definitiva, não afetará a validade das demais cláusulas e condições, que continuarão em pleno vigor, produzindo seus efeitos próprios, devendo a **Administradora** e o Conselho Fiscal, em boa-fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda às mesmas necessidades.

**XXIV.8.** - Os **Proprietários** autorizam a **Administradora** a fazer eventuais alterações físicas nos Apartamentos, desde que atendidas as exigências técnicas e com a anuência prévia e expressa do Conselho Fiscal, 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 dos **Apartamentos** para portadores de necessidades especiais.

**XXIV.9.** - O **Proprietário** declara ter ciência que os manuais de padrões da **Marca** e todos os outros que serão oportunamente entregues e/ou disponibilizado pela **Administradora** à **Sociedade** em decorrência da celebração deste **Contrato** e seus anexos, contendo os padrões e especificações referentes ao Sistema de operação da **Administradora** e da **Marca**: **(a)** contém segredos de indústria e comércio, além de outras informações confidenciais da **Administradora**; **(b)** são de propriedade exclusiva da **Administradora**; e, **(c)** poderão ser revisados e alterados periodicamente pela **Administradora**, obrigando a **Sociedade** a observar e cumprir com as respectivas alterações.

## **XXV. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOS ANEXOS**

**XXV.1.** - São documentos anexos e inseparáveis a este instrumento, os seguintes:

- a) **Anexo 1A**- Contrato de Locação dos Apartamentos;
- b) **Anexo 1B** - Termo de Adesão;
- c) **Anexo 2** - Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos **Flats** Integrantes do **Pool**;
- d) **Anexo 3** - Termo de Recebimento de Chaves;
- e) **Anexo 4** - Disposições do Serviço de Reservas;
- f) **Anexo 5** - Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos; e,
- g) **Anexo 6** – Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia.

## **XXVI. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO FORO**

**XXVI.1.** - As Partes elegem o Foro da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

---

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**  
**Administradora**

Em: 30/6/2015

## Anexo 1 A ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação

### Contrato de Locação

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Locação* (o “Contrato”), as Partes (ou, isoladamente, a “Parte”) que o firmam:

(i) Como **Locatária** 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. – Sleep Inn São Carlos - SCP*; e,

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

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 LOCAÇÃO:** unidade ..... do *Sleep Inn São Carlos – SCP*

**II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA A LOCAÇÃO:**

**A – Vigência do Contrato:** a mesma do contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual o presente instrumento é anexo;

**B – Periodicidade do Aluguel:** anual;

**C – Data para pagamento do aluguel:** até o dia 20 (vinte) de cada mês, em caso de antecipações mensais;

**D – Conta Corrente para pagamento do aluguel:** identificada no *Termo de Adesão (Anexo 1B)* ou comunicada por escrito pelo **Locador**.

Resolvem as partes o seguinte:

#### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

**1.1.** O objeto deste Contrato é locação que o **Locador** faz de seu(s) Apartamento(s) à **Locatária**, o(s) qual(is) deve(m) estar montado(s), equipado(s) e decorado(s) de acordo com os padrões solicitados pela **Locatária**.

**1.2.** A **Locatária** loca 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 ALUGUEL ANUAL

**2.1.** O primeiro aluguel anual fixo terá seu valor definido pela **Locatária** e aprovado pelos locadores do **Condo-Hotel** em Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Uso, para ser rateado de acordo com os critérios abaixo estabelecidos. Nos anos subsequentes a definição do valor do aluguel anual se dará conforme disposto no item 2.5, adiante.

**2.1.1.** Para fins de pagamento do aluguel, cada Apartamento receberá de acordo com sua fração ideal de área privativa mencionada quadro abaixo:

<u>UNIDADE AUTÔNOMA</u>	<u>NÚMERO DE UNIDADES</u>	<u>FRAÇÃO DE ÁREA PRIVATIVA</u>

**2.2.** A periodicidade do aluguel anual se inicia na data de abertura do **Condo-Hotel**, podendo ser ajustada mediante acordo firmado com o Conselho de Representantes da **Sociedade**.

**2.3.** Em havendo disponibilidade de caixa, a **Locatária**, após analisar suas obrigações e compromissos financeiros futuros assumidos, bem assim a situação de mercado, efetuará antecipações mensais do aluguel anual ao **Locador**, de acordo com os critérios estabelecidos no item 2.1, acima, e seus subitens, e mediante prévia dedução, se for o caso, dos tributos sobre elas incidentes, devendo observar se o **Locador** é pessoa física ou jurídica.

**2.4.** Caso a **Locatária** não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do aluguel anual, o **Locador** concorda, desde já, que tal pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da **Locatária**, desde que o pagamento seja efetuado até 31 de março do ano subsequente.

**2.5.** Fica estabelecido que antes do início de cada periodicidade, a **Locatária** se reunirá com o Conselho de Representantes do Pool, para fins de definir o aluguel anual para o período subsequente, considerando sempre a variação dos índices comumente aplicáveis às locações, a conjuntura da economia e do mercado de locação de unidades autônomas localizadas em empreendimentos similares e dentro da área abrangida pelo respectivo conjunto de concorrentes que deverá ser homologado juntamente com o Plano Operacional Anual.

**2.5.1.** As Partes ajustam que na ocorrência de Eventos Extraordinários ou em decorrência da conjuntura do mercado a **Locatária** e o Conselho de Representantes do Pool, de comum acordo, poderão revisar o valor do aluguel anual.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO**

**3.1.** 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.

### **4. CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**4.2.** As Partes elegem com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro da cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer questões decorrentes deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, celebram as Partes o presente instrumento, elaborado em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Carlos, 30 de Junho de 2015

\_\_\_\_\_  
**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**  
**Locatária**

\_\_\_\_\_  
Nome completo do Proprietário  
**Locador**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:



**Termo De Adesão**

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão
RG	CPF	
End:		
Cidade	Estado	CEP
Tel:	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 Locação*, referentes à operação apart-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 **Locatária** 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 Locação*, acima mencionados;
- (e) adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) adiro ao *Contrato de Locação*, como **Locador**;
- (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 quando do recebimento da unidade, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à **Incorporadora** que, nessa condição, é a responsável por saná-los. Aqueles surgidos no curso da locação são de responsabilidade exclusiva da Administradora, que deverá saná-los às custas da operação hoteleira do Condo-Hotel; (h2) não se estende à verificar se a **Incorporadora** cumpriu com suas obrigações legais, 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 Locação*.

Para fins de recebimento dos resultados da **Sociedade** e do respectivo aluguel, indico a conta bancária abaixo:

<b>Titular:</b>	
CPF	CNPJ
Banco:	Cidade:

Ag.	Conta corrente:
-----	-----------------

E, por estar assim justos e de acordo, firma o presente em 03 (três) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Carlos, 30 de junho de 2015

---

**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:

Anexo 2 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação

**Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos Apartamentos**

### Anexo 3 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação

#### Termo de Recebimento de Chaves

A **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Sleep Inn São Carlos - SCP** (“**Filial**”), com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Carlos, na ....., n° ....., inscrita no CNPJ/MF sob o n° ....., e registrada na Junta Comercial do Estado de ..... sob o NIRE ..... e neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, recebe nesta data, do Sr. .... (“**Proprietário**”), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito no CPF/MF sob o n° ....., e portador do documento de identidade RG n° ....., as chaves da(s) unidade(s) n°(s) ....., e respectivo direito ao uso de ..... vaga(s) na garagem, unidade(s) esta(s) situada no .....° andar, do Condomínio ....., (“**Condomínio**”), localizado na Cidade de ....., Estado de ....., na Rua ....., n° ....., para que em conjunto com as demais unidades autônomas do referido Condomínio formem um “**Pool de Locações**” a ser administrado pela **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (“**Administradora**”), empresa com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 585, 13° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.223.966/0001-13, nos termos e condições constantes do “*Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*” ajustado entre a **Administradora** e o **Condomínio**.

O **Proprietário** autoriza ainda neste ato a **Filial** e a **Administradora** a darem acesso aos funcionários e prestadores de serviços de sua confiança à(s) unidade(s) acima referida(s) para, caso se faça necessário, supervisionarem as adequações necessárias na(s) unidade(s) ora entregue e assim assegurar a perfeita adequação desta(s) ao Pool de Locações, na data prevista para início de suas atividades.

Cidade, ..... de ..... de .....

---

**Proprietário**

---

**Filial**

## Anexo 4 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação

### Disposições do Serviço de Reservas

**I.** O **Condo-Hotel** participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da CHOICE HOTELS INTERNATIONAL (“**CHI**”) 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 **CHI**, por meio do sistema vinculado ao Message Center, serão cobrados do **Condo-Hotel** os seguintes valores a partir do Termo Inicial:

i) Valor Fixo Mensal: Serão cobrados US\$100,00 (cem dólares) (**Especificar valor em reais**) por mês, pela armazenagem das informações no banco de dados do sistema “*Message Center*”, os quais são distribuídos pelos canais de vendas, como, por exemplo, o “*Global Distribution System*” (“GDS”) e Internet.

ii) Valor por Transação da Reserva: Serão cobrados US\$5,00 (cinco dólares) (**Especificar valor em reais**) por Transação de Reserva realizada por meio de: a) GDS (Sabre-Amadeus-Galileo/Apollo-Worldspan); b) Internet ([www.choicehotels.com](http://www.choicehotels.com)) e sites com interface com os GDSs e com outros sites com interface com o sistema **CHI**; e c) “*Call Centers*” da **CHI** em todo o mundo.

**Observação:** 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 “*Message Center*”, abaixo referido.

iii) “*Message Center*”: Serão cobrados, pela licença de Message Center o valor único de US\$ 1.500,00 (mil e quinhentos dólares) (**Especificar valor em reais**) para permitir acesso à intranet de **CHI**.

iv) “*General Sales Agents*” nomeados pela **CHI**: Pelas reservas realizadas pelos *General Sales Agents* (“GSA”) afiliados à **CHI** fora dos Estados Unidos, serão cobrados 5,0% (cinco por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA.

**II.1.** Os valores acima referidos são cumulativos, sendo que os valores constantes dos itens ii e iv acima, somente serão devidos quando utilizados.

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

i) Valor Fixo Mensal: Serão cobrados R\$175,00 (cento e setenta e cinco reais) por mês, pela armazenagem das informações no banco de dados da Central de Reservas da **Administradora**, assim como pela licença de uso do respectivo software e suas atualizações (“up grades”).

ii) Valor por Transação de Reservas: Serão cobrados R\$23,50 (vinte e três reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio da Central de Reservas da **Administradora**. Serão cobrados R\$17,35 (dezessete reais e trinta e cinco centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$85,00 (oitenta e cinco reais). Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: [www.atlanticahotels.com.br](http://www.atlanticahotels.com.br) ou por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros, o valor de R\$8,80 (oito reais e oitenta centavos) cada.

**Observação:** 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; e c) os valores expressos serão equivalentes ao correspondente em moeda nacional e serão reajustados anualmente pelo IGPM.

iii) “General Sales Agents” Nomeados pela **Administradora**: Pelas reservas realizadas pelos *General Sales Agents* (“GSA”) afiliados à **Administradora** (Hotel Direto Ltda.) serão cobrados 5,0% (cinco por cento) sobre as respectivas receitas de hospedagem geradas pelos GSA.

**IV.** Os valores supra mencionados serão mensalmente devidos pelo **Condo-Hotel**, cujos pagamentos deverão ocorrer até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato ao qual este é anexo.

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

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

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

**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 Anexo I do **Contrato**.

## Anexo VIII ao Acordo Comercial

e

### Anexo 5 ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

#### Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos

---

#### Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos

Pelo presente instrumento de *Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos* (o “Contrato”), celebrado entre as Partes (ou, isoladamente, a “Parte”) abaixo qualificadas:

(i) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** – Sleep Inn São Carlos - SCP empresa de direito privado, localizada na cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, sociedade em fase de constituição, neste ato, representada por sua Sócia Ostensiva **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, sociedade empresaria limitada de direito privado, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro 585, 13º andar, Conjunto 132, Bloco B, Alphaville Empresarial, CEP: 06454-000, doravante denominada **Contratante**;

e, de outro lado,

(ii) **Hotel Direto Ltda.**, sociedade empresaria limitada de direito privado, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Conjunto 132, Bloco B, sala D, Alphaville Empresarial, CEP: 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.411.662/0001-78, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais, doravante denominada **HD**;

Firma, também o presente Contrato, na qualidade de interveniente anuente,

(iii) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, sociedade empresaria limitada de direito privado, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro 585, 13º andar, Conjunto 132, Bloco B, Alphaville Empresarial, CEP: 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada **Atlantica**.

**Considerando que**, a **HD** tem como objeto social a prestação de serviços de intermediação de receitas de hospedagens e eventos, nacionais e internacionais e de serviços de assessoria de vendas e marketing;

**Considerando que**, a **HD**, empresa atuante na área de turismo, possui amplo relacionamento com terceiros e que é de seu interesse a intermediação de receitas de hospedagem e eventos junto aos hotéis e apart-hotéis administrados pela **Atlantica**;

**Considerando que**, a **Contratante** pretende se utilizar do relacionamento comercial da **HD** para viabilizar a elevação do número de ocupação de seu estabelecimento;

**Considerando que**, a **Atlantica** tem como objeto social a administração de empreendimentos hoteleiros e apart-hoteleiros, possuindo no território nacional diversos estabelecimentos sob sua administração, operando sob as bandeiras “Quality”, “Quality Suites”, “Clarion”, “Comfort”, “Comfort Suites”, “Sleep Inn”, “Go Inn”, “Radisson”, “Park Inn”, “Park Suites” e “Four Points”;

**Considerando que**, a **Contratante** e a **HD** possuem interesse em desenvolver uma parceria comercial, juntamente com os demais empreendimentos administrados pela **Atlantica**;

**Resolvem as Partes** celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. - Nos termos do presente Contrato, a **HD** compromete-se a promover a captação de receitas de hospedagens e eventos, por si ou através de agências de viagens, empresas operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes de sua carteira de relacionamento, respeitando a capacidade de acomodação do estabelecimento da **Contratante**, bem como as tarifas por este praticadas, em conformidade com as cláusulas e condições previstas no presente instrumento.

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RESERVAS**

2.1. - A **HD** deverá indicar às agências de viagens, empresas operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes da carteira de seu relacionamento o número da central de reservas da **Contratante**, da **Atlantica**, ou demais canais de distribuição da **Contratante**, para que possam efetuar suas respectivas reservas.

## **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

3.1. Nos termos do presente acordo, a **HD** obriga-se a:

- (a) não praticar atos que importem no descrédito comercial da **Contratante**;
- (b) divulgar o estabelecimento da **Contratante**, promovendo, para tanto, eventos, tais como, *cocktails* e *workshops*;
- (c) sugerir à **Contratante** atividades promocionais a serem desenvolvidas junto aos potenciais clientes;
- (d) manter infraestrutura e pessoal adequados para divulgar, viabilizar e implantar os serviços objeto do presente instrumento, ficando desde já estabelecido que a **HD** será a única empregadora dos empregados a serem utilizados para a prestação dos serviços objeto do presente Contrato, sem qualquer assunção de responsabilidade à **Contratante**;
- (e) prestar os serviços contratados e descritos no presente instrumento, respeitados os valores, tarifas e condições definidos pela **Atlantica**, e;
- (f) fornecer à **Atlantica**, mensalmente, relatórios detalhados contendo informações sobre o andamento dos negócios postos a seu cargo, relação de clientes visitados, atividades promocionais e de marketing e dados sobre concorrentes diretos.

3.2. - Nos termos do presente Contrato, a **Contratante** se compromete a:

- (a) honrar as receitas que lhe forem geradas por intermédio da **HD**, em razão dos serviços de intermediação de receitas de hospedagens e eventos advindos de agências de viagens, empresas operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes da carteira de relacionamento da **HD**, desde que realizadas dentro dos padrões e condições estabelecidos pela **Atlantica**;
- (b) não praticar atos que importem no descrédito comercial da **HD**; e,
- (c) fornecer todas as informações necessárias à apuração, pela **HD**, do exato valor da remuneração a esta devida.

3.3. – Serão consideradas receitas advindas dos serviços de intermediação de hospedagens e eventos, aquelas obtidas através de grupos de turistas, a lazer ou a negócios, e grupos destinados a realização de eventos, tais como, congressos, convenções, seminários, reuniões de negócios, feiras, exposições e afins.

## **4. CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO**

4.1. - Pela prestação dos serviços definidos neste Contrato, a **HD** fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal em valor que corresponda ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor total das receitas geradas para o **Contratante** com o intermédio da **HD** junto às agências de viagens, empresas operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes da carteira de relacionamento da **HD**, no mês imediatamente anterior ao de pagamento.

4.2. - O pagamento da aludida remuneração será realizado diretamente pela **Contratante** à **HD**.



4.3. - A **HD** enviará até o dia 10 (dez) de cada mês, as Notas Fiscais de serviço diretamente à **Contratante**, para pagamento até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao vencido, podendo ser efetuado depósito em conta corrente a ser indicada pela **HD**. Fica convencionado que a **Contratante** deverá também enviar à **HD**, pelo correio ou através de email, até o dia 5 (cinco) de cada mês, relatórios que demonstrem as receitas geradas em seu estabelecimento.

4.3.1. - Fica desde já estabelecido que a **HD** terá um prazo de 15 (quinze) dias úteis para verificar os dados constantes do relatório e efetuar eventuais correções junto à **Contratante**.

4.3.2. - Fica ainda desde já estabelecido que qualquer diferença eventualmente apurada entre os valores devidos e os efetivamente pagos à **HD** será objeto de acerto no mês subsequente ao de sua constatação.

4.4. Os comprovantes de depósito bancário em favor da **HD** servirão como documentos hábeis e definitivos de constatação e comprovação dos pagamentos efetuados.

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS DESPESAS**

5.1. - As despesas incorridas pela **HD** no âmbito do presente Contrato correrão por sua conta exclusiva, especialmente aquelas referentes a viagens, salários de seus empregados, contribuições assistenciais, previdenciárias e FGTS.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DAS MARCAS**

6.1. - As Partes reconhecem, neste ato, expressamente, que as marcas “*Quality*”, “*Quality Suites*”, “*Clarion*”, “*Comfort*”, “*Comfort Suites*”, “*Sleep Inn*”, “*Go Inn*”, “*Radisson*”, “*Park Inn*”, “*Park Suites*” e “*Four Points*” são licenciadas exclusivamente para a **Atlantica**, as quais não poderão ser utilizadas pela **HD**, para outra finalidade senão aquela prevista na Cláusula Primeira, Item 1.1., deste instrumento.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO INADIMPLEMENTO**

7.1. - Sem prejuízo dos direitos assegurados em lei e do disposto neste instrumento, a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas será notificada pelo outro contratante de que, ao término do prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento da notificação, estará o Contrato rescindido. Na hipótese de o contratante faltoso sanar o inadimplemento, cessarão os efeitos da notificação, permanecendo o Contrato em vigor.

7.2. - Fica estipulada desde já, para a hipótese de atraso no pagamento da remuneração da **HD**, prevista na Cláusula Quarta acima, a incidência de multa em percentual equivalente a 2% (dois por cento) do valor do débito pendente.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA**

8.1. - O presente Contrato entrará em vigor a partir da data de abertura do estabelecimento da **Contratante** ao público, e assim permanecerá enquanto perdurar a relação havida entre a **Contratante** e a **Atlantica** em razão do Contrato de Administração do qual o presente acordo faz parte integrante e indissociável, sendo certo ainda que a rescisão de referido contrato de administração, acarretará na imediata rescisão do presente Contrato, da mesma forma que a renovação do contrato de administração, acarretará na renovação automática do presente Contrato.

## **9. CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. - A aceitação, por qualquer das Partes, do não cumprimento, pela outra, das cláusulas ou condições deste **Acordo Comercial**, a qualquer tempo, será interpretada como mera liberalidade, não implicando, portanto, na renúncia do direito de exigir o cumprimento das obrigações aqui contidas.

9.2. - O presente Contrato constitui o acordo integral entre as Partes, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas e não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo mediante acordo por escrito, assinado por ambas as Partes.

9.3. – Este Contrato obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, não podendo ser cedido, total ou parcialmente, por qualquer Parte sem o consentimento expresso da outra.

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO**

10.1. - As partes elegem o Foro da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, como competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas decorrentes da interpretação do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Carlos, 30 de Junho de 2015.

---

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Sleep Inn São Carlos – SCP**  
**Sócia Ostensiva**  
**Contratante**

---

**Hotel Direto Ltda.**  
**HD**

---

**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**  
**Atlantica**

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**R.G.:**

2. \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**R.G.:**

**Anexo XI ao Acordo Comercial**

**e**

**Anexo 6 ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação**

**Contrato de Prestação de Serviços De Tecnologia**

**Anexo C**  
**ao Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira**

**Contrato De Comodato De Áreas E Equipamentos**

**CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS**

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns* (o “Contrato”), as Partes (ou, isoladamente, “Parte”) que o firmam:

- como **Comodante, o Condomínio Hotel São Carlos** (o “**Condomínio**”), situado no Jardim Paraíso, constituído de Lote nº 18, Quadra “E”, e mais áreas remanescentes sem designação especial, Estado de São Paulo, neste ato representado por sua Incorporadora, a empresa Proposta Engenharia de Edificações Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.783.933/0001-04, com sede na Rua São Sebastião, nº 2284, Centro, na Cidade de São Carlos, estado de São Paulo, por seus representantes ao final nomeados e assinados;
- como **Comodatária**, a empresa **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.

**CONSIDERAÇÕES**

Considerando que:

- (i) o **Comodante** é um condomínio edilício em construção, aprovado perante a Municipalidade de São Carlos/SP para uso hoteleiro (o “Condo-Hotel);
- (ii) nos termos da Convenção de Condomínio, o **Comodante** poderá ceder as áreas comuns passíveis de exploração comercial por terceiros, a título gratuito ou oneroso;
- (iii) a **Comodatária** é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu contrato social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condohotéis;
- (iv) a **Comodatária** é a sócia ostensiva de uma Sociedade em Conta de Participação (a “Sociedade”), cujo objeto é promover a exploração de Apartamentos e de áreas e equipamentos comuns do Condo-Hotel, tais como, restaurante, área de eventos, telefonia, etc. (as “Áreas”);
- (v) a **Comodatária**, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade, pretende explorar em benefício desta, os Apartamentos e as Áreas do Condo-Hotel, indicadas na alínea anterior;
- (vi) para a plena operacionalidade e rentabilidade da Sociedade é indispensável a exploração das Áreas, o que passa a ser regulado pelo presente Contrato;

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, mediante a observância dos Considerandos acima e das seguintes cláusulas e condições que as Partes mutuamente outorgam, prometendo cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, conforme abaixo disposto.

**DECLARAÇÕES**

As Partes conjuntamente declaram que:

(a) para os fins deste Contrato, a **Comodatária** atua na condição de sócia ostensiva da Sociedade, de modo que todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas serão consideradas receitas da Sociedade, da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração;

(b) para os fins deste Contrato, o **Comodante** atua na condição de representante dos interesses individuais homogêneos dos Condôminos do Condo-Hotel.

- I -

**DO OBJETO**

**1.1.** O objeto deste Contrato é a cessão das Áreas, a título comodatário, que o **Comodante** faz em favor da **Comodatária**, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à **Comodatária**, o qual fica fazendo parte integrante do presente instrumento.

**1.1.1.** Este Contrato está expressamente vinculado a vigência do Contrato de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, do qual este instrumento é anexo.

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

**1.3.** A **Comodatária** terá a posse, uso e gozo legais e pacíficos das Áreas a partir da data de sua entrega e pelo prazo deste Contrato e de suas eventuais renovações, sem obstáculos, esbulhos ou transtornos por parte do **Comodante** ou terceiros.

**1.4.** O **Comodante** garante que as Áreas e suas instalações conexas estarão aptas e devidamente construídas, montadas e equipadas para que a **Comodatária** possa operá-las na data de início das atividades hoteleiras.

- II -

**DAS OPERAÇÕES**

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

**2.2.** As Partes concordam que cooperarão entre si por meio de todas as maneiras convenientes e adequadas para permitir que cada qual cumpra seus deveres estabelecidos neste Contrato, e a **Comodatária** concorda em empreender seus melhores esforços empresariais no desempenho adequado de suas obrigações contratuais e em relação à operação e administração das Áreas.

**2.3.** A **Comodatária** terá o controle das Áreas, sendo de sua exclusiva e integral responsabilidade todos os assuntos relacionados à sua operação e exploração, incluindo, mas não se limitando:

(a) estabelecimento e implementação da política de recursos humanos, na forma definida nos contratos da Sociedade e de administração do Condo-Hotel;

- (b) estabelecimento de política geral de preços de alimentos e bebidas, na qual a **Comodatária** terá liberdade para negociar diretamente com os clientes condições especiais, de forma a desenvolver as operações em condições que proporcionem os melhores resultados;
- (c) estabelecimento e revisão, quando necessária, das políticas e procedimentos administrativos, inclusive para controle de receita e despesas, compra de suprimentos operacionais e contratação de serviços, controle de crédito e estoques, elaboração e implementação de cronograma de conservação e manutenção, e verificação de que tais procedimentos estejam servindo à consecução das atividades da **Comodatária**;
- (d) controle e manutenção por todo prazo deste Contrato, de capital de giro necessário à realização das operações nas Áreas, conforme estabelecido no contrato da Sociedade;
- (e) realização diligente dos trabalhos relacionados ao departamento de contas a pagar e receber;
- (f) desenvolvimento e implementação de publicidade e do plano de marketing;
- (g) planejamento, execução e supervisão de reparos, manutenção e reposição, quando necessária, de equipamentos e materiais operacionais, móveis e demais bens que integram as Áreas;
- (h) providências quanto aos serviços de administração de riscos relativos aos tipos de seguro legalmente exigidos e aqueles que usualmente são contratados de acordo com seus procedimentos operacionais;
- (i) obtenção e manutenção de toda e qualquer licença, alvará e/ou permissão necessários às atividades operacionais nas Áreas;
- (j) atendimento das exigências legais (exceto aquelas que sejam de responsabilidade do **Comodante**) relativas à operação das Áreas;
- (k) cumprimento de todos os regulamentos e leis aplicáveis, inclusive, aqueles relativos à higiene e saúde;
- (l) manutenção e conservação das Áreas, conforme disposições constantes deste Contrato, para que as mesmas sejam devolvidas ao término do prazo inicial e de suas eventuais renovações, em adequado estado de uso e funcionamento, mas com os desgastes e perdas decorrentes de sua normal utilização;
- (m) aquisição e manutenção dos estoques necessários à operação das Áreas.

**2.4.** A **Comodatária** exercerá seus direitos, deveres e obrigações mediante este Contrato, observando que os serviços, produtos complementares ou com desconto que sejam oferecidos nas Áreas estejam diretamente relacionados com a atividade hoteleira e sejam oferecidos com o objetivo de beneficiar o Condo-Hotel.

**2.5.** A **Comodatária** manterá as Áreas em boas condições operacionais e fará por si ou por terceiros que contratar reparos e substituições de pequena monta, e serviços de conservação e manutenção, conforme sejam necessários para tais fins.

**2.5.1.** Todas as despesas com tais serviços de conservação, de manutenção e reparos e, ainda, as substituições de pequena monta deverão ser realizadas pela **Comodatária**, em nome da Sociedade e de acordo com o contrato que rege suas relações, independentemente de qualquer aprovação, nos termos do artigo 584 do Código Civil.

**2.5.2.** São consideradas despesas com reparos e substituições de pequena monta os gastos que não ultrapassem a 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal auferida com a exploração das Áreas.

**2.5.3.** As demais despesas com alterações, adições, reparos e substituições e/ou benfeitorias de qualquer espécie serão custeados pelo **Comodante**.

**2.5.4.** O **Comodante**, representando os Condôminos do Condo-Hotel, obriga-se a custear a realização das obras, reparos e substituições substanciais (que não sejam de pequena monta) e benfeitorias necessárias, os quais serão realizados em dias e horários que não prejudiquem ou não paralise as atividades do empreendimento e/ou das Áreas.

**2.5.5.** A **Comodatária** terá o direito de se indenizar em razão de benfeitorias necessárias realizadas com o consentimento do **Comodante**, incorporadas ou não ao patrimônio do **Comodante**.

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

### - III -

#### **DOS EMPREGADOS**

**3.1.** Toda mão-de-obra empregada nas Áreas será selecionada, treinada, contratada e supervisionada pela **Comodatária** que, para tanto, atuará por conta do **Comodante**. Desta forma, correrão às expensas da **Comodatária**, na forma estabelecida no contrato de Sociedade, sendo considerado uma despesa desta, todos os gastos incorridos com salários, remunerações, benefícios de qualquer natureza, encargos, custos e despesas de rescisão de contrato de trabalho, penalidades impostas, etc, os quais serão reembolsados mensalmente ao **Comodante**.

### - IV -

#### **DOS ENCARGOS**

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

**4.2.** A **Comodatária** em todo dia 15 (quize) de cada mês, terá direito de receber reembolsos decorrentes de pagamentos feitos em razão deste Contrato, mas cuja responsabilidade é atribuída neste instrumento ao **Comodante**.

**4.2.1.** O não pagamento dos reembolsos na data estabelecida ensejará na aplicação de atualização monetária calculada com base na variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e na incidência de encargos moratórios à ordem de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% ao mês, ou fração, até a data do efetivo pagamento.

### - V -

#### **DO PRAZO**

**5.1.** O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo do Contrato de Administração de Natureza Hoteleira, de modo que se este for renovado, o presente contrato também o será. Da mesma forma, o término do Contrato de Administração de Natureza Hoteleira implicará no término do presente Contrato.

**- VI -**  
**DA CESSÃO**

**6.1.** A **Comodatária** poderá celebrar contratos de locação com terceiros, obrigando-se a colheita da anuência prévia e expressa do **Comodante**, especialmente para instalação de loja, quiosque, display, etc., bem assim ceder total ou parcialmente seus direitos de exploração de determinadas Áreas, ficando consignado que tais contratos somente deverão permanecer vigentes enquanto estiver vigorando o presente Contrato.

**6.1.1.** A **Comodatária** deverá zelar para que o locatário mantenha os serviços a que as Áreas se destinam, inclusive no que se refere à política de preços e à qualidade de serviços prestados.

**6.1.2.** Todas as receitas oriundas de locação passarão a fazer parte das receitas da **Comodatária** e serão contabilizadas para fins de apuração da receita da Sociedade.

**- VII -**  
**DAS CAUSAS DE TÉRMINO**

**7.1.** O presente Contrato poderá ser terminado na ocorrência das seguintes hipóteses:

- (a) infração contratual;
- (b) se a **Comodatária** entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;
- (c) denúncia da **Comodatária**;
- (d) previsões legais específicas deste contrato; e,
- (e) mútuo acordo.

**7.2.** Em caso de infração contratual, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, por escrito, judicial ou extrajudicialmente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora. Persistindo o inadimplemento da obrigação, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, sem embargo de a Parte lesada tomar as medidas judiciais competentes e pleitear o pagamento das perdas e danos sofridos.

**7.3.** No caso de denúncia deste Contrato pela **Comodatária**, esta deverá comunicar o **Comodante**, com 06 (seis) meses de antecedência, encaminhando ao Síndico correspondência indicando a data de desocupação das Áreas, para que seja marcada a respectiva vistoria, a fim de ser verificado seu estado de conservação e manutenção, bem como eventuais danos causados.

**7.4.** As Partes terão o direito de distratar o presente Contrato, a qualquer tempo e sem ônus, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, se eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior impossibilitarem ou tornarem razoavelmente impraticável a operação rotineira das Áreas, por um período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contínuos.

**7.5.** As Partes podem a qualquer tempo, mediante mútuo acordo, parar ou suspender as atividades desenvolvidas nas Áreas a fim de proteger seu patrimônio e/ou a saúde, segurança e bem-estar dos condôminos, usuários e/ou Empregados.

**- VIII -**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1.** Todas as notificações a que se refere este Contrato serão feitas por escrito e encaminhadas ao endereço de cada Parte, ficando desde logo consignado que qualquer mudança deverá ser comunicada, mediante aviso.



**8.2.** O presente Contrato é vinculativo e produzirá efeitos em relação às Partes, seus sucessores e cessionários legais.

**8.3.** A falha ou demora por qualquer Parte em insistir na execução estrita de cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui uma renúncia ou desistência de tal cláusula, opção, direito ou recurso no futuro. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer cláusula deste Contrato será entendida como tendo sido feita, a menos que reduzida a termo e assinada pelos representantes das Partes.

**8.4.** As Partes elegem, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

**E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.**

São Carlos, 30 de Junho de 2015.

---

**Condomínio Hotel São Carlos**  
**Representado pela Proposta Engenharia de Edificações (Incorporadora).**  
**Condomínio**

Testemunhas:

---

Nome  
RG.  
CPF

---

Nome  
RG.  
CPF