



Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade que ora se forma, a

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

e, de outro lado, na qualidade de sócios participantes da sociedade que ora se forma, os

(b) **Condôminos Proprietários ou Titulares de Direitos Aquisitivos sobre Unidades Autônomas do Condomínio do Edifício** localizado no Estado de São Paulo, Cidade de Jacareí, na Av. Getúlio Vargas n.º 455, no Bairro Pedregulho / Vila Pinheiro, em fase de constituição, (o “**Condomínio**”), neste ato devidamente representado por sua Incorporadora **MH Inn Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cunha, nº 111, 12º andar, sala 16, Vila Clementino, inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.115/0001-50, representada na forma de seu Contrato Social, individualmente, simplesmente 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, condo-hoteleira e apart-hoteleira e de todas as atividades que lhes sejam inerentes, tais como restaurantes, 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 em 17 de dezembro de 2013, Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro (o “**Acordo Comercial**”) com a **MH Inn Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cunha, nº 111, 12º andar, sala 16, Vila Clementino, CEP 04037-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.559.115/0001-50 (a “**Incorporadora**”), para que a **Incorporadora** construísse o **Condomínio** 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 Instrumento Particular de Contrato de Administração Condominial com o **Condomínio** (o “**Contrato de Administração Condominial**”), para formalizar a contratação da **Administradora** para o exercício da administração condominial do **Condomínio** e gerenciamento do sistema associativo de locações que ora é formado no **Condomínio** (o “**Pool de Locações**”) -- Para os fins do presente contrato o **Condomínio** e todas as unidades autônomas, integrantes do Pool de Locações retro mencionado, será denominado, em conjunto, **Condo-Hotel**;

(iv) O **Proprietário** é senhor e legítimo possuidor ou titular de direitos aquisitivos de unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) vaga(s) de garagem, integrantes do **Condomínio** e deseja que estas sejam entregues à administração da **Administradora**;

(v) Que as partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de uma sociedade em conta de participação (a “**Sociedade**”), à qual a **Administradora** aportará fundos iniciais,

o uso de certos direitos por ela detidos sobre a **Marca** e sobre o sistema hoteleiro para os quais está licenciada e filiada, seu trabalho e sua competência profissional, e o **Proprietário** aportará determinados fundos, conforme previsto neste contrato e seus documentos anexos, bem como, nesse sentido, celebrará o *Contrato de Locação* e o *Termo de Adesão* de que tratam o **Anexo 1A** e **Anexo 1B**;

(vi) O **Proprietário** cederá assim os direitos de uso e gozo, a título oneroso, da(s) sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), das benfeitorias e equipamentos a ela(s) relacionados, bem assim certas áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente contrato, para que a **Administradora** a(s) explore conjuntamente com as outras **Unidades Autônomas** do **Condomínio**;

(vii) O **Proprietário** reconhece e nesse sentido concorda que todas as unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhe correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas para a **Marca**; e,

(viii) A **Administradora** explorará as unidades autônomas que integram o **Condo-Hotel** de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único Pool de Locações no **Condo-Hotel**, visando a obtenção de lucro e 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 instrumento e da relação jurídica dele derivada as expressões grafadas com iniciais maiúsculas têm o significado a elas atribuídas no **Anexo A** ao **Contrato de Administração Condominial**, que por sua vez, é anexo integrante ao Acordo Comercial.

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

II.1. - Da Identificação: A **Sociedade** será identificada pelo nome da **Administradora**, seguida pela denominação "*Sleep Inn Jacareí*" - *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 de locações que a **Administradora** empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade em conta de participação que ora se forma, 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) **Unidade(s) Autônoma(s)** ou **Unidade(s) Autônoma(s)**, assim como a operação, nos termos pactuados entre o **Condomínio** e a **Administradora**, das atividades inerentes à sua natureza condo-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 primeiramente pela participação de cada sócio e serão pagos juntamente com as despesas de implantação desta, tendo cada quota o valor de R\$0,01 (um centavo).

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

II.4.2. - Para os fins do presente instrumento, à **Administradora** é atribuída 1 (uma) quota da **Sociedade** e a cada **Proprietário** é atribuído o número de quotas por cada **Unidade Autônoma** de sua propriedade.

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 a usará enquanto estiver fazendo a administração desta **Sociedade** e explorando o **Pool**. 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 visando 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, como despesa da **Sociedade**.

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 instrumento, implicando assim na realização, pela **SCP**, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

III.5. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que o Conselho de Representantes do **Pool** será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**. Para fins do presente, a **Marca** será considerada indisponível quando: (i) do término da respectiva licença de uso; (ii) houver mudança da **Marca** pela Licenciadora, seja em seu elemento nominativo quanto seu elemento figurativo; (iii) se a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; (iv) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Licenciadora que prejudique a execução deste instrumento; (v) se o **Condo-Hotel** mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

III.6. - A **Administradora** fica desde já autorizada a filiar **Unidade(s) Autônoma (s)** à Rede à qual pertence a **Marca** que vier a ser por ela definida e utilizada na atividades que desenvolver no **Condo-Hotel**.

III.7. - O uso da **Marca** pela **Administradora** é de caráter não exclusivo, podendo esta, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros flats, hotéis, condo-hotéis e apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior.

III.8. - O **Proprietário** concorda 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 DO PROPRIETÁRIO

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

a) Dar em locação à **Sociedade**, o que faz neste ato, por meio da celebração do presente instrumento e assinatura do **Anexo 1A, Anexo 1B, Anexo 1C e Anexo 1D**, para os fins da execução do objeto da **Sociedade** nos termos aqui previstos, a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, e o direito de uso da(s) respectiva(s) vaga(s) de garagem, em perfeitas condições físicas, sem vícios ou falhas de construção e sem danos decorrentes de uso indevido, além de devidamente mobiliado(s), equipado(s) e decorado(s), conforme relação e especificações definidas pela **Administradora**. A **Sociedade** renuncia ao eventual direito à ação renovatória da locação.

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

c) Quitar: (i) as Verbas Pré-Operacionais Condominiais e do **Pool**; (ii) as despesas relativas ao IPTU da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**; (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. O **Proprietário** obriga-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, sempre que houver solicitação da **Administradora**.

d) O **Proprietário** obriga-se, ainda, em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações da **Sociedade** apresentar prejuízo, a aportar, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, a contribuição correspondente à sua participação nesse prejuízo, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do **Proprietário**, dividido pela soma das quotas de todos os proprietários integrantes da **Sociedade**. Após o vencimento o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula XXII.1, abaixo. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o **Proprietário** terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores, inclusive aluguéis, da **Sociedade**.

d.1.) A **Administradora** poderá, enquanto perdurar a necessidade de caixa, optar, a seu exclusivo critério, por substituir a arrecadação extraordinária do montante necessário para tal cobertura, 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 ao **Proprietário** com valores que este dever à **Sociedade**, bem como a reter valores devidos ao **Proprietário**, pela **Sociedade**, para pagamento de valores por ele devidos à **Administradora**, agindo sempre que necessário por conta e ordem do **Proprietário** e mediante o envio dos documentos fiscais competentes, estendendo-se o aqui disposto aos débitos do **Proprietário** relativos às Verbas Pré-Operacionais Condominiais e do **Pool**. A **Administradora**, ainda que a **Sociedade** já tenha sido terminada, poderá reter a devolução da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** ao **Proprietário**, livre do pagamento de aluguéis, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago pelo **Proprietário** à **Sociedade** e/ou à **Administradora**.

e) Efetuar, em favor da **Administradora**, contra solicitação e respectiva comprovação, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a **Administradora** venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, caracterize-se como uma responsabilidade da **Sociedade**, inclusive depois de seu eventual distrato ou rescisão, limitando-se a responsabilidade da **Administradora** por perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados conforme previsto neste instrumento.

f) Dar conhecimento e ciência aos futuros adquirentes e/ou cessionários de **Unidade(s) Autônoma(s)** do **Condo-Hotel** sobre os termos e condições que envolvem esta **Sociedade** e o Pool de Locações, especialmente sobre a obrigatoriedade de sua adesão, inclusive em razão da forma de aprovação do **Condomínio** perante os órgãos públicos competentes, e que são fundamentais e necessárias para o funcionamento do **Condo-Hotel**, sendo obrigatório, ainda, para a validade da cessão ou alienação da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** do **Condo-Hotel**, a entrega da Declaração Negativa de Débitos, **Anexo 1C** a este Instrumento.

V. CLÁUSULA QUINTA - DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO

V.1. - Na Locação e na Sociedade: O Proprietário terá o direito de receber aluguéis em razão da locação de suas(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** 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 disposto neste instrumento e seus documentos anexos.

V.3. - De Uso:

a) O **Proprietário** terá direito, havendo disponibilidade, de ocupar uma da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** do **Pool**, observadas as normas do programa da **Administradora “Atlantica Club”** ou outro programa que vier a substituí-lo, e ainda, as seguintes condições: **(i)** o **Proprietário** pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela **Sociedade** na época em que se der a hospedagem, com um desconto de pelo menos 50,0% (cinquenta por cento) do valor das “diárias-balcão”; **(ii)** o **Proprietário** deverá solicitar a ocupação diretamente ao **Condo-Hotel**, com antecedência máxima de 15 (quinze) dias; **(iii)** na ocasião em que estiver ocupando (a)s **Unidade(s) Autônoma(s)** do **Pool**, o **Proprietário** permanecerá 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.3., letra a), acima, somente poderão ser utilizadas pelo **Proprietário**, seus ascendentes, descendentes e cônjuge, e pelo período máximo de 30 (trinta) dias, de forma continuada ou não, ao longo de cada ano. Na hipótese do **Proprietário** ser pessoa jurídica, os benefícios mencionados nestas mesmas alíneas (i) e (ii), item V.3., letra a), no prazo retro indicado, 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 mesmo que eventualmente devidos ao **Proprietário**.

VI. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

VI.1. - São obrigações e atribuições da Administradora:

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

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

c) Destacar os Empregados ou prestadores de serviços por ela contratados, para trabalhar, em caráter temporário ou permanente, de forma exclusiva ou não (ou seja, 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 também a política de concessões, locações, exploração e crédito das áreas comuns do **Condomínio** destinadas à alimentos e bebidas, lojas, agências e demais espaços comerciais localizados nas áreas comuns do **Condomínio**, cuja exploração esteja a cargo da **Sociedade**;

f) Incluir a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** no sistema da central de reservas da Rede à qual pertence a **Marca**, em sistema informatizado que permita a realização de reservas das unidades autônomas do **Pool** diretamente do exterior ou não, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global*

Distribution System - GDS). O custo deste serviço será debitado como despesa da **Sociedade** e corresponderá aos valores estipulados no Anexo 5 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 todas os flats, condomínios, apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio enviado pela **Administradora**, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, ao Conselho de Representantes do **Pool**. Será considerada como uma transação de reserva qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer **Unidade(s) Autônoma(s)** integrante do **Pool** (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 XI** do Acordo Comercial este instrumento e condições estabelecidas no Item G da cláusula 4.2. do Acordo Comercial celebrado com a Incorporadora, na qualidade de sócia ostensiva da **Sociedade** e para a perfeita execução dos serviços que prestará ao **Condo-Hotel**, e ainda, principalmente a fim de promover o perfeito gerenciamento do **Pool** e abertura dos canais de vendas do **Condo-Hotel** ao público em geral, contrato de prestação de serviços para a captação de receitas de hospedagens e eventos, com a empresa **Hotel Direto Ltda.**;

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 ao **Proprietário** no prazo de 90 (noventa) dias do final de cada exercício. O custo mensal dos serviços de supervisão dos relatórios e livros fiscais da **Sociedade**, incluídos aqui os serviços de supervisão da realização e confecção de todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de Empregados do **Condomínio**, prestados pela Administradora nos termos da alínea q), do item 4.1., da Cláusula Quarta, do Contrato de Administração Condominial ao qual este contrato é anexo, é de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e deverá ser pago, juntamente com a taxa de administração adiante mencionada;

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

j) Elaborar e fornecer ao **Proprietário**, 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 de Representantes do **Pool** em até 60 (sessenta) dias antes da data prevista para a Assembleia Geral que irá aprová-lo;

l) Conservar, com recursos da **Sociedade**, a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, cuidando para que este(s) e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza, responsabilizando-se pela sua devolução ao término do presente instrumento nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal; e,

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

VI.2. - Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **Sociedade** serão assumidas pela **Administradora**, que não terá poderes para constituir obrigações em nome do **Proprietário**, mantendo-se, porém, o **Proprietário**, na proporção de sua quota-parte, solidariamente responsável com a **Administradora** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da **Sociedade**, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos

ilegais da **Administradora**. Esta obrigação do **Proprietário**, relativamente ao período em que permaneceu como sócio, perdurará mesmo após o término ou eventual rescisão deste presente instrumento, desde 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 os preços cobrados por tais serviços serem 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 condo-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 pela **Sociedade** e maximizar as 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)** 2% (dois por cento) da Receita Líquida das operações auferida com a exploração do objeto da **Sociedade**, observada a fórmula de cálculo prevista neste instrumento, à Título de Taxa Mensal de Franquia, mais **(ii)** 2% (dois por cento) da Receita Líquida das operações auferida com a exploração do objeto da **Sociedade**, observada a fórmula de cálculo prevista neste instrumento, à Título de Taxa Mensal de Marketing, mais **(iii)** 10 % (dez por cento) do lucro operacional bruto auferido em cada mês, calculados nos termos previstos na Cláusula Oitava, abaixo, adotando-se sempre o regime de competência à Título de Taxa Mensal de Incentivo; e,

b) receber a participação nos lucros da **Sociedade**, de acordo com o disposto na cláusula VIII ou receber a sua quota-parte na distribuição do Resultado Líquido das Operações da **Sociedade**.

VII.2. - Qualquer diferença eventualmente apurada entre valores devidos e os efetivamente pagos será objeto de acerto 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 AO PROPRIETÁRIO

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 todas as **Unidade(s) Autônoma(s)** integrantes do **Pool** e as demais operações realizadas pela **Sociedade**, incluindo, ainda, suas despesas gerais, tudo conforme nesta Cláusula definido.

VIII.2. - A receita líquida das operações da **Sociedade** compreenderá todas as importâncias recebidas pela **Sociedade** pela exploração do seu objeto, incluindo 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 receitas da **Sociedade**.

VIII.3. - As despesas pagas ou incorridas pela **Sociedade**, relativas às operações que constituem objeto do presente instrumento compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes: **(a)** aluguéis pagos ao **Proprietário** e demais sócios; **(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 das **Unidade(s) Autônoma(s)** e dos pertences que o integram, nos termos deste instrumento; **(f)** as taxas de serviços públicos relativas às unidades habitacionais integrantes do **Pool**; **(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**, desde já estipulado no valor equivalente a 2,0% (dois por cento) da Receita Líquida das Operações, conforme alínea (ii), da letra a), do item VII.1., 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 do **Proprietário** 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 de Representantes do **Pool**, abaixo mencionado, respeitadas as condições previstas na Cláusula Oitava acima, garantida a todos os **Proprietários** a sua participação proporcional.

IX.2. - A participação de cada **Proprietário** será definitivamente apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da **Administradora** baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da **Sociedade** assim o permitir, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do **Pool** abaixo referido.

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 tampouco o **Proprietário** nem tampouco o Conselho de Representantes do **Pool** poderão tomar parte nas relações da **Administradora** com terceiros, sob pena de responderem solidariamente com esta pelas obrigações em que intervier.

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

XI. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO CONSELHO DE REPRESENTANTES

XI.1. - Os **Proprietários** terão um órgão de representação junto à **Administradora**, formado por 03 (três) deles, e deverão nomear entre eles 01 (um) **Proprietário** para que exerça o cargo de Presidente de referido conselho. Estes 03 (três) **Proprietários** formarão o denominado “Conselho de Representantes do **Pool**”, conforme já definido no **Anexo A** do **Contrato de Administração Condominial**, e cujas atribuições, além de outras estipuladas neste instrumento, são as abaixo elencadas:

- 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 pela **Administradora**, incumbindo-lhes, quando solicitado, dar sua aprovação ou consentimento a atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;
- c) Negociar com a **Administradora** o aumento ou redução do valor do aluguel devido pela **Sociedade** aos **Proprietários**, em razão do comportamento da conjuntura econômica, do mercado de locação de imóveis com serviços, da performance dos negócios sociais e das conveniências de gerenciamento fiscal e financeiro da **Sociedade**; e,
- d) 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;
- e) Deliberar a respeito do deferimento do ingresso de novos **Proprietários**, bem como sua exclusão, mas não sem antes ser ouvida a **Administradora**;

XI.2. - Os **Proprietários** que comporão o Conselho de Representantes do **Pool** serão eleitos nas Assembleias Gerais da **Sociedade** e não responderão em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados.

XI.2. - A **Administradora** reunir-se-á com o Conselho de Representantes do **Pool** ao menos uma vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta. Sem prejuízo das reuniões com o Conselho de Representantes do **Pool**, a **Administradora** convocará por escrito e anualmente as Assembleias Gerais da **Sociedade**, especialmente para os fins estipulados no item XII.12..

XI.2.1. - Das reuniões do Conselho de Representantes do **Pool** lavrar-se-á ata a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos, e para serem posteriormente submetidas às Assembleias Gerais da **Sociedade**. Dessas reuniões a **Administradora** sempre participará, devendo haver justificativa para sua não convocação ou comparecimento.

XI.3. - Aplicam-se ao Conselho de Representantes do **Pool**, no que couber, as regras estipuladas na Convenção Condominial ao Corpo Diretivo do **Condomínio**, bem como às suas reuniões, as regras abaixo estipuladas para as Assembleias Gerais da **Sociedade**.

XII. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

XII.1. - Serão sempre realizadas, por ano, duas Assembleias Gerais Ordinárias, para assim atender o quanto estabelecido no item XII.13. abaixo e, sempre que necessário e os interesses da **Sociedade** assim o exigirem, 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 de Representantes do **Pool**, 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 da **Sociedade**, conforme a respectiva ordem do dia, e outros documentos que a **Administradora** deseja ver aprovados.

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

XII.4.1.1. - As Assembleias Gerais Extraordinárias, em havendo necessidade e urgência de sua realização, poderão ser convocadas 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 qualquer pessoa que devidamente indicada pela **Administradora**. O presidente da Assembleia deverá se manifestar sempre que for instado ou tiver relevante opinião a externar, ou ainda para organizar o andamento dos trabalhos.

XII.6. - É defeso aos membros do Conselho de Representantes do **Pool** presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, salvo se os **Proprietários** presentes deliberarem em sentido contrário.

XII.7. - Os votos de cada sócio, apurados em Assembleia, corresponderão à quantidade de quotas com que estes participaram nesta **Sociedade**.

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

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

XII.10. - O instrumento de procuração, seja ele público ou particular, deverá ser apresentado ao presidente da Assembleia e deverá ser exibido devidamente datado e assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em cartório, e ainda constar a qualificação completa do procurador nomeado.

XII.11. - 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 quorum mínimo estipulado por lei e por este instrumento.

XII.12. - Compete à Assembleia Geral da **Sociedade**:

- a) Eleger ou destituir os membros do Conselho de Representantes do **Pool**;
- b) Deliberar sobre as contas e demais demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- c) Deliberar a respeito do Plano Operacional Anual; e,
- d) Deliberar sobre quaisquer outras questões de interesse dos **Proprietários**.

XII.13. - 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 Representantes do **Pool**, quando for o caso, e deliberação dos demais assuntos à ela submetidos.

XII.14. - As decisões das Assembleias, ressalvados quoruns 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**.

XIII. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO PLANO OPERACIONAL ANUAL

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

XIII.1.1. - A **Administradora** apresentará ao Conselho de Representantes do **Pool**, em reunião devidamente convocada e formalizada nos termos dos Itens XI.2. e XI.2.1. acima, ou diretamente aos **Proprietários**, em Assembleia Geral, desde que observadas todas as regras e procedimentos descritos na Cláusula Décima Segunda acima e caso ainda não tenha sido instituído o Conselho de Representantes do **Pool**, 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 de **Reposição de Ativos** da **Sociedade**, reformas e melhorias estruturais, seguros cujo pagamento do prêmio incumba à **Sociedade**, e volume de capital de giro necessário para a operação, que de acordo com a experiência da **Administradora** não deverá ser inferior a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por **Unidade(s) Autônoma(s)**, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV, nos termos do item XXII.1. abaixo.

XIII.3. - Enquanto houver dúvida das partes a respeito de qualquer ponto relevante do Plano Operacional Anual apresentado, a **Administradora**, com relação aos pontos em discussão, 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 condôminos 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. 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 dois **Fundos**, a saber:

a) Um de **Reserva Financeira**, cujos recursos serão mantidos e usados na operação das atividades da **Sociedade**, sempre que houver casos de insuficiência de caixa para manter a **Sociedade** em operação e pleno vigor, ficando a **Administradora** autorizada a efetuar os saques necessários para esse fim. 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;

b) Um 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 a **Sociedade** sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede à qual pertence a **Marca** e das exigências legais de segurança, higiene e conservação. Além disso, o **Fundo de Reposição de Ativos** servirá também para eventuais reposições do **Fundo de Reserva Financeira**, acima mencionado. Da Receita Líquida da **Sociedade** serão então abatidos mensalmente os percentuais abaixo para formação e manutenção deste **Fundo**:

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
2º	4%
3º	5%
4º e seguintes	6%

XV.1.1. - 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, quais sejam: **(i)** o de **Reserva Financeira**, não detiver saldo suficiente de caixa para manter a **Sociedade** em operação e pleno vigor, em montante equivalente a, no mínimo, um mês de custo operacional da **Sociedade**; ou **(ii)** o de **Reposição de Ativos** não for suficiente para assegurar à **Sociedade** recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, ou ainda, no caso de este último não detiver recursos para suportar eventuais reposições necessárias no fundo de **Reserva Financeira**; os **Proprietários** se comprometem a aportar, sempre que assim solicitado pela **Administradora** e, que de acordo com sua experiência profissional assim julgar necessário, todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidades da **Sociedade**.

XV.2. - As previsões de retiradas do **Fundo de Reposição de Ativos**, em cada Ano Fiscal da **Sociedade**, deverão estar incluídas no respectivo Plano Operacional Anual, facultando-se porém, à **Administradora** efetuar saques ou realocar recursos não previstos no Plano Operacional Anual, em casos imprevistos e emergenciais, desde que tais acréscimos ou realocações não superem os saldos de referido **Fundo**, salvo se expressamente aprovados pelo Conselho de Representantes do **Pool**.

XV.3. - 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** efetuarem saques nos referidos **Fundos**.

XV.4. - Os recursos dos referidos **Fundos** deverão ser aplicados preferencialmente em contas correntes bancárias separadas e, sempre que houver disponibilidade, em bancos de primeira linha, ficando tais aplicações, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob responsabilidade da **Administradora**.

XV.5. - Fica ajustado que, para fins de cálculo do lucro operacional bruto, mencionado no item VIII.4., acima, os **Fundos** de que trata esta cláusula, bem como o de Reserva Condominial não serão considerados como despesas dedutíveis. Ademais, os aportes nos fundos indicados nas letras (a) e (b) acima são tidos como prioritários em face de qualquer outro pagamento devido ao **Proprietário**.

XV.6. - Pertencerão exclusivamente aos **Proprietários** todas as benfeitorias e eventuais acessões decorrentes dos reparos, reposições, renovações ou alterações efetuadas, pela **Sociedade**, no **Condo-Hotel** e suas respectivas **Unidade(s) Autônoma(s)**.

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

XVI.1. - O presente instrumento fica com sua eficácia subordinada às condições suspensivas de que, até 1 (um) mês antes da data prevista para a Abertura do **Condo-Hotel** ao público, **(i)** tenham aderido à esta **Sociedade** o número de 100% (cem por cento) das **Unidade(s) Autônoma(s)**; **(ii)** tenham as **Unidade(s) Autônoma(s)** sido entregues à **Sociedade**, devidamente mobiliados, equipados e em condições de serem operados para consecução do seu objeto social, **(iii)** tenha sido a **Administradora** formalmente contratada para administração do **Condomínio**; **(iv)** estejam as áreas comuns do **Condomínio** completamente montadas, equipadas e decoradas; **(v)** tenham sido pagas todas as Verbas Pré-Operacionais (Condominiais e do **Pool**), incluindo-se o valor do capital de giro inicial; e, **(vi)** tenham sido obtidas todas as licenças relativas ao **Condomínio**.

XVI.1.1. - Implementadas todas estas condições a contento da **Administradora**, será comunicado ao **Proprietário** que a **Sociedade**, com relação a ele, tornou-se operativa e que ele está então adquirindo direito aos aluguéis e distribuições aqui previstas.

XVI.1.2. - A partir da implementação de todas as condições acima referidas, o presente instrumento passa a ter integral vigência e eficácia, e a **Sociedade** tornar-se-á então plenamente ativa e instituída, independentemente de qualquer nova formalidade, iniciando-se o período operacional da **Sociedade**, que permanecerá em vigor por 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Sociedade**, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

XVI.2. - Uma vez extinta a **Sociedade**, por qualquer razão, a **Sociedade** devolverá a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** ao **Proprietário** em até, no máximo, 90 (noventa) dias a contar da data efetiva de sua extinção. Se a **Sociedade** não puder devolver a **Unidade(s) Autônoma(s)** ao **Proprietário** no prazo retro previsto, em virtude de atos de terceiros, o prazo de vigência da **Sociedade** se estenderá por mais tantos meses quanto a **Administradora** e o Conselho de Representantes do **Pool**, em comum acordo, julgarem necessários, continuando, durante este período que não poderá ultrapassar 3 (três) meses da data efetiva da extinção da **Sociedade**, o **Proprietário**, a **Sociedade** e a **Administradora**, no gozo de todos os direitos e obrigações aqui previstos.

XVI.3. - O **Proprietário**, findo o presente instrumento, fará jus à sua **Quota-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 então ressalvada eventual demora na devolução da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, sem qualquer ônus, em virtude de retenção da **Unidade(s) Autônoma(s)** por parte de seu eventual ocupante, ficando a **Administradora** autorizada a tomar as medidas judiciais visando a desocupação, correndo as respectivas despesas por conta da **Sociedade**; e,

b) O acerto de contas finais deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se o titular da **Unidade(s) Autônoma(s)** 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 o originou, a **Administradora** poderá resolver, sem qualquer ônus ou penalidade a ela imposta, o **Contrato de Administração Condominial** que firmou com o **Condomínio**. Ocorrida a hipótese de que trata este item, os **Proprietários**, 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 dos elementos distintivos, padrões e procedimentos de qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua propriedade, devendo as despesas com a retirada serem totalmente custeadas pela **Sociedade**.

XVI.5. - Se o **Proprietário**, o **Condo-Hotel** ou o **Condomínio**, continuarem o uso da **Marca** após extinta a **Sociedade**, em qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas deverá pagar à **Administradora**, a título de uso não autorizado da aludida **Marca**, mensalmente e por todo o tempo em que perdurar o uso indevido da **Marca**, a multa não compensatória estipulada em 10% (dez por cento) da média do valor corrigido das despesas operacionais da **Sociedade**, tomando-se em conta os seus 6 (seis) últimos meses de operação, sem embargo das medidas judiciais competentes que a **Administradora** poderá adotar para a cessação imediata do uso da **Marca**, incluindo-se o pleito de indenização por danos morais.

XVII. 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 instrumento e devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

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

b) O **Condo-Hotel** for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável a sua operação dentro dos padrões da **Marca**, podendo as partes pleitearem junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas; e,

c) Se durante o prazo de vigência deste contrato, por 02 (dois) anos consecutivos ou 03 (três) anos alternados, o **Condo-Hotel** não atinja, no mínimo, 80% (oitenta) por cento das previsões constantes dos Planos Operacionais Anuais aprovados em Assembleia Geral dos Sócios. Em ocorrendo tal hipótese a **Administradora** terá o direito, porém, em querendo, de arcar com a diferença de valores de forma a fazer com que o **Condo-Hotel** atinja em no mínimo 80% (oitenta por cento) o valor inicialmente previsto no Plano Operacional Anual aprovado em Assembleia e fazendo assim cessar a possibilidade de rescisão do presente instrumento, pelos proprietários, sem penalidades e/ou multas.

XVII.2. - A **Administradora** poderá considerar rescindido o presente instrumento e assim devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, e sem que esta incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos **Proprietários**, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, se:

a) 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 pela Assembleia Geral da **Sociedade** ou pelo Conselho de Representantes do **Pool**, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração condo-hoteleira do empreendimento, 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 **Unidades Autônomas** integrantes do **Pool** não for mantido; e/ou

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

XVII.2.1. - Ocorrida a hipótese prevista na letra (a) acima, a **Administradora** notificará os **Proprietários** para efetuarem, no prazo de 5 (dias) dias úteis, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de, imediatamente, a **Administradora**, sem ônus para si, considerar rescindido este instrumento e conseqüentemente extinta a **Sociedade**.

XVII.3. - Caso a **Administradora** venha a solicitar o término antecipado deste instrumento e a conseqüente extinção da **Sociedade**, desde que não ocorrido nenhum dos eventos mencionados no item XVII.2. acima, e sem que os **Proprietários** estejam inadimplentes com relação a quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará então obrigada a pagar aos **Proprietários**, na proporção da **Quota-Parte** de cada um, a multa compensatória estipulada no item XVII.4. abaixo.

XVII.4. - Em caso de extinção da **Sociedade** antes do prazo estabelecido nos termos deste instrumento, sem que a **Administradora** esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará cada **Proprietário** obrigado a pagar à **Administradora**, até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, o valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) por **Unidade Autônoma**.

XVII.4.1. - O **Proprietário**, em função da extinção da **Sociedade**, até o dia da devolução da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, continuará a ter todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. No entanto fica desde já estabelecido que, independente do recebimento da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, por parte do **Proprietário**, em função da extinção da **Sociedade** e conseqüente extinção das obrigações e direitos aqui previstos, fica ressalvada a obrigação de, a qualquer tempo, o **Proprietário** ter que reembolsar à **Administradora** eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da **Sociedade** durante todo o período em que dela participou.

XVII.4.2. - Todo e qualquer material existente na(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** que promova a **Marca** e demais indicações e marcas da **Administradora** não poderão, em hipótese alguma, continuar sendo utilizados pelo **Proprietário** ou ocupantes da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** quando do término deste instrumento e conseqüente extinção da **Sociedade**, independente de quem tenha motivado referida extinção.

XVIII. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO 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** extinguida, respondendo a parte faltosa pelas perdas e danos a que prejuízo. Na hipótese de a parte faltosa sanar o inadimplemento, cessarão então os efeitos da notificação, permanecendo assim a **Sociedade** e o presente instrumento em pleno vigor.

XVIII.2. - Terminado este instrumento e uma vez plenamente extinta a **Sociedade**, por que motivo for, todas as informações, manuais, sistemas e softwares identificados como de propriedade e/ou de uso exclusivo da **Administradora** destinados ao funcionamento da **Sociedade** e que eventualmente tenham sido por esta disponibilizados deverão ser devolvidos imediatamente à **Administradora**, tal como foram recebidos, ficando vedada qualquer utilização posterior, sob pena de configuração de crime de apropriação indébita. A inobservância do disposto neste item autorizará a **Administradora** a tomar as medidas judiciais pertinentes, inclusive de natureza indenizatória. Estas condições, disposições e obrigações recairão também sobre o **Proprietário** que eventualmente sair da **Sociedade**.

XIX. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CESSÃO

XIX.1. - A **Administradora** poderá ceder os direitos e obrigações previstos no presente instrumento, para empresas do mesmo grupo econômico, independentemente de anuência dos **Proprietários** ou Conselho de Representantes do **Pool**, devendo, entretanto, comunicar o Conselho de Representantes do **Pool** deste fato, por escrito, em até 30 (trinta) dias após a ocorrência da cessão.

XIX.2. - Na hipótese de cessão a terceiros, estranhos ao grupo econômico da **Administradora**, esta se obriga a requerer, por escrito, ao Conselho de Representantes do **Pool**, autorização para tal ocorrência, fato em que, uma vez aprovada pelo referido conselho, a **Administradora** estará então exonerada de qualquer responsabilidade pelos atos praticados pela cessionária. A falta de manifestação escrita do Conselho de Representantes do **Pool**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação, será configurada como aceitação integral à solicitação formulada pela **Administradora** e, de igual forma, lhe dará total exoneração de responsabilidades advindas de atos praticados pela cessionária.

XIX.3. - A cessão deste instrumento a terceiros, pela **Administradora**, poderá implicar na cessação imediata do direito de uso da **Marca** pela **Sociedade**, o **Condomínio** e os **Proprietários**.

XIX.4. - Caso a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, durante o prazo de vigência deste instrumento, venha(m) a ser alienado(s) pelo **Proprietário** deverá ser a **Administradora** comunicada por escrito, durante os 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes à realização do negócio, devendo os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento serem cedidos ao adquirente, implicando na sub-rogação deste nos direitos e obrigações do **Proprietário** ora pactuados, na qualidade de sucessor deste. Fora esta hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e obrigações do **Proprietário** 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 de a 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.

XXI. CLÁUSULA VIGÉSIMA - 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 instrumento, correrão por conta da **Sociedade**, devendo o reembolso à **Administradora** ser realizado até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa em questão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela **Administradora**.

XXI.2. - Fica ajustado que se tais despesas não constarem da Previsão Orçamentária Anual aprovada, a **Administradora** deverá obter prévia autorização do Conselho de Representantes do **Pool**, para nelas incorrer.

XXII. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DOS ÍNDICES DE REAJUSTE E DOS CASOS DE ATRASOS NO PAGAMENTO

XXII.1. - Todos os valores constantes do neste instrumento serão anualmente corrigidos, a partir da data de assinatura do **Contrato de Administração Condominial**, do qual este presente instrumento é anexo, 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.

XXII.2. - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos às partes não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

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 instrumento, salvo mediante avença escrita assinada em comum acordo entre a **Administradora** e os **Proprietários**, os quais, para este ato, serão devidamente representados pelo Conselho de Representantes do **Pool**. 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 de Representantes do **Pool**.

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 instrumento: **(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 instrumento 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 do **Pool** e de seu gerenciamento, obrigando-se a não divulgá-las, mesmo após o término ou a rescisão deste instrumento, salvo se expressamente autorizada pela outra parte.

XXIV.3 - O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, uma vez devidamente assinado pelo **Proprietário** o competente Termo de Adesão (**Anexo 1**), obrigará as partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação de vontade das partes

contratantes, cancelando quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, ressalvado unicamente o disposto no **Contrato de Administração Condominial** firmado entre o **Condomínio** e a **Administradora**, cujos termos e condições regem o presente instrumento para todos os fins e efeitos, especialmente para orientar a interpretação da vontade manifestada pelo **Condomínio** e pelos **Proprietários** na presente contratação.

XXIV.4. - As obrigações atribuídas neste instrumento ao **Proprietário** e à **Sociedade** são todas assumidas em caráter solidário, sem qualquer exceção.

XXIV.5. - Em havendo disponibilidade no **Condo-Hotel** será concedido desconto de, ao menos, 50,0% (cinquenta por cento) sobre a diária que estiver sendo praticada naquele mês para os Empregados ou profissionais ligados à **Administradora**, 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 de Representantes do **Pool**, observando-se, sempre, o princípio básico que norteia a existência da **Sociedade**, a saber, o desejo do **Proprietário** viabilizar, por meio do aporte, pela **Administradora**, de competência técnico-gereencial internacionalmente reconhecida, o funcionamento do **Pool**, maximizando as oportunidades de retorno financeiro decorrentes de sua exploração racional.

XXIV.7. - É neste ato oferecida ao **Proprietário**, pela **Administradora** e pela Incorporadora ampla oportunidade para analisar o presente instrumento, de modo que uma vez devidamente assinado o Termo de Adesão (**Anexo 1**) pelo **Proprietário**, estará ele totalmente inteirado de todos os seus termos e condições, os quais se obriga desde já a cumprir irrestrita e fielmente.

XXIV.8. - A declaração de nulidade de qualquer cláusula ou condição do presente instrumento, 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 de Representantes do **Pool**, em boa-fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda às mesmas necessidades.

XXIV.9. - O **Proprietário** autoriza a **Administradora** a fazer eventuais alterações físicas na(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**, a fim de obter um melhor resultado operacional para a **Sociedade** e/ou com o intuito de atender aos padrões exigidos pela Rede à qual pertence a **Marca**, inclusive para eventual adaptação da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** para deficientes físicos, ficando desde já estabelecido que, na oportunidade em que a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** eventualmente adaptado(s) for(em) retirado(s) da **Sociedade**, a(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** modificado(s) deverá(o) ser reconstituído(s) na sua forma primitiva, correndo as despesas com tais obras (tanto de adaptação, quanto de reconstituição) por conta da **Sociedade**.

XXIV.10. - Todos os contratos celebrados com concessionárias e/ou empresas prestadoras de serviços terceirizados, relativos à operação da **Sociedade**, deverão, previamente à sua assinatura, ser submetidos à aprovação da **Administradora**, de sorte a que esta possa definir previamente as regras e procedimentos operacionais condo-hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

XXIV.11. - 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)** é de propriedade exclusiva da **Administradora**; e, **(c)** poderá ser revisado e alterado 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 1** — Documentos referentes á locação da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** e adesão à **Sociedade**, quais sejam:
- a.i.) **Anexo 1A** - Contrato de Locação;
 - a.ii.) **Anexo1B** - Termo de Adesão;
 - a.iii.) **Anexo 1C** – Minuta da Declaração Negativa de Débitos, a ser utilizada pelo Proprietário em caso de alienação da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)**; e,
- b) **Anexo 2** - Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário das **Unidade(s) Autônoma(s)** Integrantes do **Pool**;
- c) **Anexo 3** - Disposições do Serviço de Reservas; e,
- e) **Anexo 4** - Minuta de Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos.

XXVI. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO FORO

XXVI.1. - As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora

Em: 20 / 06 / 2016

Anexo 1A ao Contrato de Constituição de 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. – Condomínio 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 – DA UNIDADE AUTÔNOMA CEDIDA EM LOCAÇÃO: unidade [●] do **Condo-Hotel**.

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 suas(s) **UNIDADE(S) AUTONOMA(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 suas(s) **UNIDADE(S) AUTONOMA(S)** para fins de nelas promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/28).

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 na proporção das Unidade(s) Autônoma(s) de cada locador. Nos anos subsequentes a definição do valor do aluguel anual se dará conforme disposto no item 2.5, adiante.

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, poderá fazer 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 **Condomínio**.

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

E, por estarem justas e contratadas, celebram as Partes o presente instrumento, elaborado em 02 (duas) de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

[local], [●] de [●] de [●].

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Locatária

Nome completo do Proprietário

Locador

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

Anexo 1B ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Termo De Adesão

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	e-mail:	
Data de Nascimento:		
Unidade(s) Autônoma(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 condo-hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condomínio**;
- (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 minha(s) **UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)** para ser(em) explorado(s) pela **Administradora**, em conjunto com outras **UNIDADE(S) AUTONOMA(S)**, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que minhas(s) **UNIDADE(S) AUTONOMA(S)** seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à **Incorporadora** que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (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(s) **UNIDADE(S) AUTONOMA(S)**, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à **Incorporadora**, bem assim de organização administrativa da **Administradora**; e
- (j) Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo a(s) minhas(s) **UNIDADE(S) AUTONOMA(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:

Titular:	
CPF	CNPJ
Banco:	Cidade:
Ag.	Conta corrente:

E, por estar assim justos e de acordo, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

Barueri, [●] de [●] de 2016

Nome completo do Proprietário
Sócio Participante

Anexo 1C -- Minuta da Declaração Negativa de Débitos

Declaração Negativa De Débitos
(a ser utilizada em caso de venda da unidade à terceiros)

Unidade(s) Autônoma(s) alienada(s): _____

Sócio Participante:

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG	CPF:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	e-mail:	

Adquirente:

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão:
RG:	CPF:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	e-mail:	

Declaramos, na qualidade de **Sócia Ostensiva**, para todos os fins e efeitos de direito, que até a presente data não consta qualquer débito do **Sócio Participante** acima indicado junto a esta Sociedade em Conta de Participação.

Declaramos, também, que nos termos do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*, o adquirente da(s) **Unidade(s) Autônoma(s)** acima mencionada(s), a partir da data da alienação, assume todos os direitos e deveres do alienante, devendo nos encaminhar cópia do instrumento de alienação, bem como promover junto a nós as necessárias alterações cadastrais.

Declaramos, por fim, que o presente instrumento não substitui a Declaração Negativa de Débitos Condominiais, a ser emitida pelo Síndico, nos termos estabelecidos pela legislação em vigor.

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente, em duas vias, de um só lado, ambas de igual teor.

Barueri, [●] de [●] de [●]

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

**Anexo 2 - Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário das
Unidade(s) Autônoma(s) Integrantes do Pool**

Anexo 3 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) 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) por Transação de Reserva realizada por meio de Internet (www.choicehotels.com), sites com interface a **CHI** e “*Call Centers*” da **CHI** em todo o mundo.

iii) Valor por Transação da Reserva: Serão cobrados US\$6,95 (seis dólares e noventa e cinco centavos de dólares) por Transação de Reserva realizada por meio de GDS (Sabre – Amadeus – Galileo/Apollo – Worldspan).

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.

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

v) “*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, iii e v acima, somente serão devidos quando utilizados.

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

Serão cobrados R\$21,20 (vinte e um reais e vinte centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$96,00 (noventa e seis reais). Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.atlanticahotels.com.br ou por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros, o valor de R\$9,10 (nove reais e dez centavos) cada. Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do B2B (*self booking* integrado através de parceiros) o valor de R\$10,20 (dez reais e vinte 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.

“*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 **Unidade(s) Autônoma(s)** 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 4 - Minuta de Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos

Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos

Pelo presente instrumento, celebrado entre as partes abaixo qualificadas, a saber, de um lado,

(i) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Sleep Inn Jacareí - SCP**, sociedade em fase de constituição, neste ato representada por sua Sócia Ostensiva Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda, sociedade empresária limitada de direito privado, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Bloco B, Alphaville Empresarial, nesta ato representada na forma de seu Contrato Social, 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**;

e ainda, 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**, através de seu Departamento de *Business Intelligence* é responsável pela análise e distribuição de informações sobre o comportamento de compra de todos os seus clientes e suas vendas cruzadas;

Considerando Que a **HD**, através de seu Departamento de Business Intelligence auxilia na prospecção de novos segmentos, praças e nichos de mercado para seus clientes;

Considerando Que a **HD**, elabora, acompanha e gerencia Campanhas de Incentivo de Vendas, Vendas Cruzadas na busca de resultados e maior produtividade para seus clientes;

Considerando Que a **HD**, conta com pessoas dedicadas ao monitoramento de tarifas e inventário em diversos sistemas operacionais e de distribuição para seus clientes;

Considerando Que a **HD**, conta com pessoas dedicadas a monitoramento e controle de clientes que utilizam o portal de comissões e as comissões geradas por estes;

Considerando Que a **Contratante** pretende se utilizar do relacionamento comercial da **HD**, dos relatórios e informações estratégicas sobre seus clientes, da distribuição de sua unidade aos canais de vendas, para viabilizar a elevação do resultado de ocupação, diária média e posicionamento 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;

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

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

1. DO OBJETO

- 1.1. Nos termos do presente contrato, a **HD** compromete-se a fomentar a venda de reservas de hospedagens e eventos, por si ou através de agências de viagens, empresas operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes da carteira de relacionamento da **HD**, 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.
- 1.2. A **HD** deverá, através do Departamento de *Business Intelligence*, auxiliar e dar suporte a composição e atualização da Carteira de Clientes da equipe de vendas da **Contratante**, organizando-as em relatórios detalhados e enviá-lo regularmente aos responsáveis, de acordo com rotina divulgada em vigor; para tomada de decisões e planos de ação da **HD** e de todos os hotéis e apart-hotéis administrados pela **Atlantica**.
- 1.3. A **HD** enviará regularmente à **Contratante**, de acordo com rotina divulgada em vigor, o relatório que demonstra detalhadamente a produção mensal de seus clientes no ano vigente e anterior, com indicação de sua localidade, área de atuação e respectivos responsáveis, proporcionando a **Contratante** a realização de análises e acionamentos para busca de elevação do resultado por meio das vendas cruzadas.
- 1.4. A **HD** conta com pessoas dedicadas a distribuir o inventário hoteleiro da **Contratante** aos canais de distribuição, bem como a orientar e deliberar sobre acordos tarifários de seus clientes, controlando a base de dados e zelando pela integridade tarifária destes junto a **Contratante**.

2. DAS RESERVAS

2.1. - A **HD** deverá indicar às agências de viagens, operadoras e organizadoras de eventos, e demais clientes integrantes da carteira de relacionamento da **HD** 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. 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, ações de apresentação, capacitação e fomento com os clientes por ela atendidos;
- (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 funcionários a serem utilizados para a prestação dos serviços objeto do presente contrato;
- (e) prestar os serviços contratados e descritos no presente instrumento, respeitados os valores, tarifas e condições definidos pela **Atlantica**, e;
- (f) disponibilizar à **Contratante**, 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 reservas geradas para a **Contratante** com o intermédio da **HD**, através de agências de viagens, 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**;

(c) fornecer todas as informações necessárias à apuração, pela **HD**, do exato valor da remuneração a esta devida, e;

(d) não realizar contatos e/ou negociações e acordos com os clientes da carteira de relacionamento da HD sem o seu prévio e expreso conhecimento, a fim de não infringir as regras, políticas e instruções praticadas pela Atlantica (prazos de faturamento, comissões e etc.).

3.3. - Entende-se por INTERMEDIACÃO DE RESERVAS DE HOSPEDAGENS E EVENTOS, a promoção, negociação e captação de reservas de **Unidade(s) Autônoma(s)** e eventos (salas, equipamentos e Alimentos & Bebidas), através das reservas individuais e/ou de grupos de turistas, a lazer ou a negócios, a clientes e segmentos de mercados específicos atendidos pela carteira da equipe de vendas da **HD**.

4. DA REMUNERAÇÃO

4.1. - Pela prestação dos serviços definidos neste instrumento, a **HD** fará jus ao recebimento de uma remuneração percentual mensal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total das receitas geradas para a **Contratante**, referente a toda produção intermediada pelos clientes atendidos pela carteira da equipe de vendas da **HD** (GSA) decorrente do trabalho de promoção e captação de reservas de **Unidade(s) Autônoma(s)** e eventos (salas, equipamentos e A&B – Alimentos e Bebidas), 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 **HD** deverá também enviar à **Contratante**, 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 para ambas as partes o prazo de 30 (trinta) dias úteis para análises e contestações de dados do relatório para eventuais correções à parte prejudicada – a partir da data de recebimento do relatório;

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. 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. DO INADIMPLEMENTO

6.1. - 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 30 (trinta) 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.

6.2. - 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.

6.3. Caso o inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento da obrigação, será a referida multa devida em percentual equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do débito pendente.

7. DA VIGÊNCIA

7.1. - 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 instrumento

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. - 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.

8.2. - O presente **Acordo Comercial** 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.

8.3. - Este **Acordo Comercial** obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, não podendo ser cedido, total ou parcialmente, por nenhuma das partes sem o consentimento expresso da outra.

9. DO FORO

9.1. - As partes elegem o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, [●] de [●] de 2016

Sleep Inn Jacareí – SCP
Contratante

Hotel Direto Ltda.
HD

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Atlantica

Testemunhas:

1. _____

Nome:

R.G.:

2. _____

Nome:

R.G.: