

# ANEXO 1 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA

## CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, a "Parte") que o firmam:

- como **Sócia Ostensiva, ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH") estabelecida à Rua Dezoito de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. Sérgio Bueno Silva, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Pública registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574;

e

- como **Sócios Participantes**, a empresa **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** (a "Proprietária") e (a "Incorporadora"), com sede nesta Capital, , na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato por seu representante legal, infra assinado, bem como seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre frações ideias equivalentes a unidades autônomas hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro (o "Hotel") do **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), bem assim aqueles que, posteriormente, firmarem o respectivo Termo de Adesão, podendo ser denominados individualmente como **Sócio Participante**.

### CONSIDERAÇÕES

Considerando que,

(a) os **Sócios Participantes** são senhores e legítimos possuidores ou titulares de direitos aquisitivos de unidades autônomas hoteleiras (os "Apartamentos") integrantes do **Subcondomínio Hoteleiro** do **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO**, situado no localizado em terreno na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272



e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da matrícula 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na cidade de São Paulo, e desejam que estes sejam explorados pela **Sócia Ostensiva**;

(b) o Hotel é composto de **287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro** e respectivas áreas comuns do **Subcondomínio Hoteleiro**;

(c) a **Sócia Ostensiva** tem por objeto social a exploração de hotéis, apart-hotéis, flats, condo-hotéis e meios de hospedagem em geral, bem como a administração de condomínios e restaurantes;

(d) a **Sócia Ostensiva**, no desenvolvimento de seu objeto social, realiza a prestação de serviços condominiais e hoteleiros com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu. Em decorrência dessa expertise, a Sócia Ostensiva detém o direito de sublicenciar a marca *Tru by Hilton* (a "Marca"), nos termos do *Trademark Sublicense Agreement* firmado com a Hilton Brasil Operações e Participações Ltda (a "Hilton");

(e) a Hilton é titular de propriedades intelectuais, incluindo, mas não limitando, marcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, *trade dress*, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as "Propriedades Intelectuais")

(f) a **Sócia Ostensiva** está disposta a promover e coordenar a exploração hoteleira das unidades autônomas hoteleiras dos **Sócios Participantes** e de certas áreas comuns condominiais;

(g) o Hotel foi submetido ao regime do condomínio edilício, que permite que suas unidades autônomas e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa hoteleira, nos moldes usualmente praticados em hotéis, sendo considerado, nos termos da Lei Geral do Turismo, um meio de hospedagem (Lei 11.771/2008, arts. 23 e 24);

(h) as Partes concluíram que, neste momento, a estrutura mais adequada à implementação da exploração hoteleira no Hotel é por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), à qual a **Sócia Ostensiva** aportará seu trabalho de administração, *know how*, competência profissional e participação financeira nos estritos termos indicados neste Contrato, enquanto os **Sócios Participantes** aportarão os fundos sociais indicados na cláusula 2.3 deste Contrato;

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

(i) os **Sócios Participantes** cederão os direitos de uso e gozo das unidades autônomas, das benfeitorias e equipamentos à elas relacionados, bem assim às áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato, para que a **Sócia Ostensiva** as explore conjuntamente;

(j) a sociedade desenvolverá seu objeto social, visando a obtenção de lucro comum;

(k) para os fins deste Contrato, os Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliados, equipados e decorados, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantados quando da montagem hoteleira do Hotel, de comum acordo entre a **Sócia Ostensiva** e **Sócio Participante**, sempre observando os padrões da Marca;

(l) a **Sócia Ostensiva** explorará todas as unidades autônomas hoteleiras que integram o Hotel (os "Apartamentos" ou isoladamente o "Apartamento"), de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, o *Pool*, visando à obtenção de resultados comuns;

(m) para os fins do presente, considera-se *Pool* o sistema unificado de investidores que congregam suas unidades autônomas, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou pela administradora hoteleira, ou empresa de seu grupo econômico; e

(n) o uso e exploração hoteleiros das unidades autônomas só poderá ser feito por meio da **Sócia Ostensiva**, considerando a aprovação deferida ao Hotel por parte do poder público.

RESOLVEM celebrar o presente contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação, que se regerá de acordo com os artigos 991 e ss. do Código Civil, bem assim de acordo com as cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento.

### **CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** O objeto da SCP é a exploração hoteleira de todos os Apartamentos integrantes do Hotel e que compõem o *Pool*, bem assim de certas áreas comuns de uso passíveis de exploração comercial, conforme contrato específico firmado com o Condomínio.

**1.2.** A exploração do Hotel será feita sob a Marca *Tru by Hilton* e em consonância com os conceitos operacionais da **Sócia Ostensiva** e a autorização que esta detém para operar hotéis sob a Marca.

<sup>DS</sup>  
EPM   <sup>DS</sup>  
SB   <sup>DS</sup>  
MS   <sup>DS</sup>  
AT   <sup>DS</sup>  
DP

**1.2.1.**A Sócia Participante tem ciência que a exploração hoteleira sob a Marca *Tru by Hilton* é concedida pela Hilton à Sócia Ostensiva está vinculada aos contratos firmado entre ICH e Hilton. Assim, em caso de encerramento antecipado da Licença firmada ente a ICH e a HILTON BRASIL OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., no decorrer da vigência do presente instrumento, será estruturada entre as Partes os moldes para que seja mantida Licença com a marca Tru by Hilton até o término da vigência do presente Contrato.

## **CLAUSULA SEGUNDA - IDENTIFICAÇÃO INTERNA, SEDE E FUNDOS SOCIAIS**

**2.1.** A SCP será identificada internamente pelo nome da **Sócia Ostensiva**, seguido da expressão "SCP" e do local do Hotel. Assim, a SCP será **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S./A. - SCP – TRU TATUAPÉ" (PROVISÓRIO)**.

**2.1.1.** Não obstante o disposto na cláusula 2.1 do presente instrumento, a **Sócia Ostensiva** nas comunicações com os **Sócios Participantes** poderá utilizar a expressão *Pool* para identificar a SCP. Da mesma forma, os **Sócios Participantes** poderão ser denominados internamente como Poolistas (ou individualmente o "Poolista").

**2.2.** A **Sócia Ostensiva** poderá desenvolver suas atividades por meio de uma filial, a qual terá endereço de sede no mesmo endereço do Hotel.

**2.3.** Os Fundos Sociais da SCP serão formados pelo aporte total formado a partir da contribuição individual de cada Sócio Participante (equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) para cada unidade autônoma que deter) e da Sócia Ostensiva no valor individual de R\$ 10,00 (dez reais).

**2.3.1.** Além do aporte financeiro de que trata a cláusula 2.3 do presente instrumento, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo sobre dos Apartamentos e áreas comuns que lhes correspondam à SCP, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto da sociedade.

**2.3.2.** Os referidos Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do presente Contrato, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios (a "Assembleia de Sócios").

<sup>DS</sup>  
EPM   <sup>DS</sup>  
SB   <sup>DS</sup>  
MS   <sup>DS</sup>  
AT   <sup>DS</sup>  
DP

**2.3.3.** Os bens que compõem os Fundos Sociais serão transmitidos por ocasião de alienação ou sucessão de unidades, a qualquer título, sem qualquer direito de preferência na aquisição respectiva por parte dos demais Sócios, mas sub-rogando-se os eventuais adquirentes ou sucessores, conforme o caso, nos direitos e obrigações inerentes à condição de Sócios-Participantes de seu antecessor.

**2.4.** Até o dia de início da operação das atividades da SCP ao público, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Sócios, na qual será apresentada aos Sócios Participantes a possibilidade de estabelecimento de uma relação locatícia entre a totalidade dos Sócios Participantes e esta SCP. Em sendo adotada a relação locatícia por meio desta decisão assemblear, deverá ser formalizado instrumento específico entre todos os **Sócios Participantes** e a SCP, sendo que a despesa de aluguéis eventualmente pagos será então considerada como uma das despesas da SCP. A deliberação tomada pela assembleia será vinculante e obrigatória a todos os Sócios Participantes, mesmo àqueles que não estiverem presentes a ela.

### **CLAUSULA TERCEIRA – DOS RENDIMENTOS DEVIDOS AOS SOCIOS PARTICIPANTES**

**3.1.** Os **Sócios Participantes** terão o direito de receber os dividendos, de preferência mensalmente, em razão da operação hoteleira desta SCP, de acordo com as previsões operacionais da **Sócia Ostensiva**, considerando-se os eventuais impactos decorrentes de sazonalidade e a existência de disponibilidade de caixa, ou seja, com a condição de efetiva existência de recursos no mês findo.

**3.1.1.** Os dividendos distribuídos não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos fundos sociais. O critério para rateio dos dividendos entre os Sócios desta SCP está demonstrado no Anexo III deste Instrumento.

**3.2.** A **Sócia Ostensiva** deduzirá todas as despesas pertinentes ao objeto deste Contrato na ordem abaixo listada. O valor obtido após estas deduções (receita bruta menos as despesas) é doravante chamado **Resultado Líquido**. São despesas os seguintes lançamentos:

- a) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
- b) Taxas e comissões devidas a terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita, inclusive a central de gerenciamento de reservas da Sócia Ostensiva ICDS (Intercity Distribution Services) e RM (Revenue Management), bem assim a empresas de cartão de crédito e de débito;
- c) Comissionamento devido à Hilton pelas reservas geradas em seus sistemas próprios de captação comercial, conforme cláusula 4.2.4;
- d) Custo para crédito de pontos do programa de fidelidade "HiltonHonors" na conta de hóspedes que fizerem tal solicitação;
- e) Taxa de administração da **Sócia Ostensiva** calculada com base em percentual de 3,0% (três por cento) do valor total das receitas líquidas mensais



geradas pela exploração hoteleira durante os primeiros 12 (doze) meses de operação da SCP, 3,5% (três vírgula cinco por cento) a partir do décimo-terceiro mês de operação desta SCP, até vigésimo quarto mês de operação da SCP, e 4,0% (quatro por cento), a partir do vigésimo quinto mês de operação da SCP;

- f) Taxas condominiais ordinárias mensais, relativas a cobertura das despesas necessárias ao seu funcionamento do Hotel, conforme Convenção do Condomínio;
- g) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais relativos aos empregados da **Sócia Ostensiva** contratados para prestar serviços ao Subcondomínio Hotel e à própria SCP, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias;
- h) Passivos trabalhistas devidos em acordo extrajudicial ou exigidos ou acordados em Juízo, ainda que decorrentes de demandas propostas por empregados da SCP que desempenhem atividades no âmbito do Subcondomínio Hotel contra a **Sócia Ostensiva**;
- i) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto dos Apartamentos, como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os hóspedes e usuários do Hotel) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes e outros que a **Sócia Ostensiva** entenda como pertinente a sua contratação;
- j) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem); de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações dos Apartamentos e áreas comuns;
- k) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;
- l) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração dos Apartamentos e áreas comuns de uso;
- m) Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do Hotel, incluindo seus Apartamentos;
- n) Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos dos Apartamentos, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos hóspedes (*amenities*);
- o) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;
- p) Gastos com publicidade e marketing, de maneira geral, específicos à promoção da operação da SCP, inclusive aqueles rateados entre outros empreendimentos sob administração da **Sócia Ostensiva**, tais como, a participação em feiras, eventos e promoções com divulgação dos serviços da SCP;
- q) Reembolso à **Sócia Ostensiva** dos gastos com salários, benefícios e encargos sociais e fiscais de seus empregados ou terceiros por ela contratados, que eventualmente estejam alocados em tempo integral ou parcial à estrutura administrativa e operacional do Hotel para trabalho exclusivo em benefício da SCP;



- r) Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados;
- s) Custos com os serviços prestados disponibilizados pela Sócia Ostensiva, adiante regrados de acordo com as cláusulas **4.4 e 4.5** deste Contrato;
- t) Despesas apresentadas pela proprietária da Marca, despendidas em razão de suas ações de auditoria de marca, que ocorrerão periodicamente;
- u) Honorário contratual de incentivo e demais remunerações da **Sócia Ostensiva**, conforme adiante estabelecido na Cláusula Quarta do presente instrumento;
- v) Fundo de Reserva de Reposição de Ativos - FRA;
- w) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
- x) *Leasing* aprovado pelo Conselho de Representantes;
- y) Despesas financeiras;
- z) Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL);
- aa) Despesas não relacionadas ao objeto social deste contrato conforme Cláusula Primeira, como, por exemplo, perda de capital na alienação de ativos fixos;
- bb) Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos);
- cc) Todas as demais despesas necessárias, ainda que aqui não elencadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento do Hotel e a operação da SCP, inclusive despesas de eventuais locações realizadas, necessárias à operação do Hotel.

**3.2.1.** Para os fins do presente, considera-se Receita Bruta aquela resultante das receitas advindas com hospedagem, aluguéis de salas, lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviço de *transfer*, estacionamento, telefonia, alimentos e frigobar, dentre outros, advinda da exploração hoteleira feita pela **Sócia Ostensiva** nos Apartamentos e em eventuais áreas e equipamentos comuns.

**3.2.2.** São consideradas despesas dos **Sócios Participantes** (i) IPTU; (ii) taxas condominiais extraordinárias de qualquer natureza; (iii) seguros patrimoniais; (iv) fundo de reserva condominial e Fundo de Reposição de Ativos (formação, manutenção e recomposição); (v) *leasing*; (vi) *consultores como os elencados no item "z" da cláusula anterior e*, (vii) outras que são consideradas como gastos do proprietário ou da propriedade, conforme o sistema contábil aplicado para empreendimentos hoteleiros.

<sup>DS</sup> EPM    <sup>DS</sup> SB    <sup>DS</sup> MS    <sup>DS</sup> AT    <sup>DS</sup> DP

**3.2.3.** Para os fins do presente considera-se Receita Líquida a Receita Bruta menos: (i) quaisquer gratificações ou encargos de serviços incluídos na fatura do cliente; (ii) quaisquer créditos ou reembolsos efetuados a clientes, hóspedes ou patrocinadores; (iii) quaisquer quantias e créditos (que não aqueles já excluídos da Receita Bruta) recebidos pela SCP referente a bens extraviados ou danificados; (iv) quaisquer tributos ou encargos sobre turismo e encargos semelhantes exigidos por lei, para serem cobrados de patrocinadores ou hóspedes ou como parte do preço de venda referente a produtos, serviços ou entretenimento, que devam ser remetidos às autoridades governamentais, incluindo, mas não se limitando a, ISS, ICMS, PIS E COFINS; (v) qualquer produto da venda ou outra alienação de bens feita pela SCP, incluindo FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios); (vi) qualquer juro pago com relação ao Fundo de Reposição de Ativos e sobre aplicação financeira; (vii) qualquer produto de cobertura de seguro contra incêndio e estendida ou outros produtos de seguro pagáveis com relação a qualquer dano material devido a acidente; (viii) quaisquer decisões condenatórias judiciais ou arbitrais; e (ix) qualquer produto de financiamento ou refinanciamento feito pela SCP, mas somente na medida em que tais itens tenham sido previamente incluídos na Receita Bruta;

**3.3.** Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios Participantes desta SCP poderá ser efetuada até o dia 25 (vinte e cinco) do mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada **Sócio Participante**, indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a **Sócia Ostensiva**, sendo certo que esta distribuição deverá ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela Sócia Ostensiva que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto neste Contrato.

**3.4.** Fica ajustado que se o **Sócio Participante** indicar por escrito conta corrente da qual não seja titular, este desde já se declara ciente de que os respectivos pagamentos não alterarão o informe de rendimentos, uma vez que tais valores continuam sob titularidade do **Sócio Participante** e apenas o crédito é realizado na conta especialmente indicada.

**3.5.** Em havendo valores disponíveis em caixa, a **Sócia Ostensiva** fica, desde já, autorizada a reter e pagar as despesas indicadas na cláusula 3.2.2 do presente instrumento, acima, antes de lhe ser promovido qualquer pagamento mensal, pagando aos Sócios Participantes, após, o valor remanescente. Entretanto, em não havendo disponibilidade para pagamento dos valores acima mencionados, o **Sócio Participante** deverá fazer frente às mesmas, por ser obrigação que lhe cabe no âmbito deste Contrato.

**3.6.** Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os **Sócios Participantes** não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por sua vez, promover o aporte que vier a ser solicitado pela **Sócia Ostensiva**, na proporção da participação de cada um na SCP, conforme estabelecido na cláusula 3.1.1 deste Contrato.

<sup>DS</sup> EPM    <sup>DS</sup> SB    <sup>DS</sup> MS    <sup>DS</sup> AT    <sup>DS</sup> DP



**3.6.1.** Os Sócios-Participantes que não cumprirem com os pagamentos dos aportes solicitados conforme previsão constante da cláusula 3.6 deste Contrato, logo acima, estarão sujeitos ao pagamento de multa e juros nos mesmos termos previstos na Convenção Condominial para o caso de atraso das taxas condominiais, e ficarão impedidos de votar nas Assembleias Gerais de Sócios da SCP até que seus pagamentos tenham sido regularizados.

**3.6.2.** Estarão os Sócios-Participantes em atraso também sujeitos a ações de cobrança após notificação informando a existência do inadimplemento, nos termos deste Contrato. O insucesso das notificações e das ações de cobrança poderão levar ao protesto do Sócio Participante, bem como a outras iniciativas legais destinadas à cobrança dos valores em atraso, facultadas à SCP.

**3.7.** A **Sócia Ostensiva** deverá disponibilizar aos **Sócios Participantes**, até o dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencido, o demonstrativo de resultados do mês imediatamente anterior.

**3.8.** A ICH, na condição de Sócia Ostensiva, e empresa especializada na prestação de serviços condominiais e hoteleiros dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu, disponibiliza a sua estrutura administrativa e operacional para o Hotel, fornecendo à SCP, serviços em razão de sua força de vendas corporativa para a geração de receitas, bem como outros serviços de *front office* e *back office*, de acordo com a cláusula Quarta deste Contrato.

**3.9.** A SCP manterá contrato com empresas fornecedoras de *software* de gestão especificados pela **Sócia Ostensiva** durante toda a vigência deste Contrato, sendo este gasto lançado como despesa operacional da SCP, integrante do Orçamento Anual.

**3.10.** Para os fins deste Contrato entende-se por marketing a promoção e publicidade feita pela **Sócia Ostensiva**, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Hotel, como, por exemplo, (a) realização de eventos e ações promocionais específicas, bem como sua inclusão nos materiais de divulgação dos demais empreendimentos administrados ou operados pela **Sócia Ostensiva**; (b) realização de visitas promocionais aos principais clientes da **Sócia Ostensiva**, agências de viagens e operadoras turísticas; (c) inclusão do Hotel no sistema de gerenciamento de reservas da **Sócia Ostensiva** e em outros sistemas informatizados que permitam a realização de reservas de Apartamentos diretamente do exterior ou mesmo do Brasil, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades voltadas para esse mercado; (d) gastos com campanhas corporativas e institucionais da **Sócia Ostensiva**. Estes gastos deverão compor o orçamento anual, e serão suportados pela SCP diretamente ou em rateio com os demais empreendimentos administrados pela **Sócia Ostensiva**.

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

## **CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA**

**4.1.** O honorário contratual de incentivo previsto no item "u" da cláusula 3.2 do presente instrumento será pago à Sócia Ostensiva até o dia 20 (vinte) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) do montante do Resultado Operacional mensal obtido abaixo definido, referente ao mês imediatamente anterior.

**4.1.1.** O Resultado Operacional mensal é o valor obtido, a cada mês, a partir da Receita Líquida, subtraídas as despesas relacionadas na cláusula 3.2 deste instrumento, das alíneas "a" até "t", uma vez que as despesas listadas nas alíneas seguintes não são consideradas como despesas operacionais.

**4.1.2.** Para efeito do cálculo do honorário contratual de incentivo não serão consideradas as receitas financeiras, receitas não operacionais (como, por exemplo, o ganho na alienação de ativos) e outras receitas não relacionadas ao objeto deste Contrato.

**4.2.** A Sócia Ostensiva será responsável pela captação, gerenciamento, revisão de reservas, tarifas, inventário de apartamentos e conteúdo do Hotel nos canais de vendas diretos e indiretos, online ou offline, próprios ou de terceiros, disponíveis hoje e futuramente no mercado. Este serviço dar-se-á por meio de uma plataforma única, desenvolvida e de propriedade da Sócia Ostensiva, denominada de ICDS (ICH Distribution Services). Este trabalho acontecerá através de um conglomerado que envolve as áreas de Revenue Management, E-commerce e Central de Reservas. Elas serão responsáveis pela conectividade, monitoramento de sistemas, planilhas, uso de sistemas terceirizados e equipe especializada para garantir que todo e qualquer canal de venda, o qual a Sócia Ostensiva achar pertinente trabalhar, seja gerenciado, visando atrair vendas para o Hotel. Os serviços prestados incluem: gestão de inventário de apartamentos, gestão tarifária, inserção e atualização de conteúdo, gerenciamento, integração e revisão das reservas.

**4.2.1.** O percentual a partir do qual será calculado o valor a ser repassado pela SCP à Sócia Ostensiva pela utilização do ICDS será de 5% (cinco por cento) das receitas brutas produzidas pelos canais citados abaixo: Central de Reservas da Sócia Ostensiva (voz e e-mail), toda e qualquer OTA (online travel agency) em que a disponibilidade de apartamentos da SCP esteja disponível para a venda, a plataforma B2B Reservas, website próprio da Sócia Ostensiva, nos modelos B2C (cliente particular) e B2B (cliente empresa/agencia), o website cmnet.com.br (IDS), toda e qualquer reserva proveniente da plataforma Omnibees ou outra similar homologada pela Sócia Ostensiva; grupos captados pela Sócia Ostensiva, GDSs internacionais e todo e qualquer canal de venda, o qual a Sócia Ostensiva achar apropriado trabalhar hoje e futuramente.



**4.2.2.** Este serviço inclui o pagamento pela Sócia Ostensiva da mensalidade do Channel Manager para gerenciamento dos canais. Todo e qualquer outro sistema será custeado pela SCP, hoje ou que futuramente venha a ser contratado, a exemplo de um sistema de Revenue Management.

**4.2.3.** Este percentual não inclui as comissões devidas a intermediários (OTA's, GDS Nacional, Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos, comissões essas que são pagas diretamente pela SCP. Não são parte do ICDS as reservas efetuadas diretamente no Hotel. Empreendimento.

**4.2.4.** As reservas captadas pela proprietária da Marca (a "Hilton") através de seus sistemas próprios de reservas, tais como website, aplicativos, central de reservas e equipe comercial própria, gerarão comissionamento a ser pago pelos Sócios Participantes à Hilton, em valor equivalente a 6% (seis por cento) do valor da reserva. Verificada a hipótese descrita nessa cláusula 4.2.4, qual seja, reserva captada diretamente pela Hilton, não haverá cumulação de pagamento, à Hilton, ou seja, não haverá pagamento simultâneo do ICDS à Sócia-Ostensiva

**4.3.** Compõe adicionalmente a remuneração da **Sócia-Ostensiva** o valor da taxa de administração descrita na cláusula 3.2 em sua letra "e" deste Contrato.

**4.3.** As remunerações da **Sócia-Ostensiva** mencionadas nessa Cláusula Quarta, bem como o CSC e SOC mencionados nessa cláusula Quarta, a seguir, serão devidas apenas a partir do início da prestação de serviços da SCP ao público.

**4.4.** Tendo em vista que a ICH deverá fornecer à SCP serviços em razão de sua força de vendas e de seus canais comerciais para a geração de receitas, bem como efetuará a contabilidade, gestão financeira, auditoria interna e consultoria jurídica e de tecnologia de informação, dentre outros, para a SCP, os quais são classificados em Serviços Operacionais Comerciais (o "SOC") e em Central de Serviços Compartilhados (o "CSC"), e observarão as seguintes regras:

**4.4.1.** O CSC consiste nas seguintes rubricas:

- (i) Administrativo;
- (ii) Auditoria Interna;
- (iii) Controle de Gestão ou Controladoria;
- (iv) Controles Internos;
- (v) Financeiro;



- (vi) Contabilidade e Fiscal;
- (vii) Informática (TI);
- (viii) Departamento Pessoal; e
- (ix) Recursos Humanos.

**4.4.2.** O SOC consiste nas seguintes rubricas:

- (i) Inovação e Qualidade;
- (ii) Manutenção;
- (iii) Restaurante;
- (iv) Gerência Comercial;
- (v) Executivos de Contas; e
- (vi) Marketing.

**4.5.** O CSC e o SOC sempre deverão estar contemplados no Orçamento Anual ou em orçamento específico aprovado.

**4.5.1.** O CSC obedecerá às regras de compartilhamento de despesas e custos administrativos, constantes do Anexo II - Contrato de Rateio de Custos e Despesas vigente.

**4.5.2.** O SOC será pago à ICH até o dia 30 do mês corrente, referente ao mesmo mês corrente, por meio de emissão de Nota Fiscal pela ICH, e por esta apresentada à SCP.

**4.5.3.** O SOC terá o valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais por apartamento participante da SCP, e será atualizado monetariamente a cada ano, sempre no mês de janeiro, pela variação positiva do índice oficial de inflação no Brasil no período, atualmente o IPCA.

<sup>DS</sup> EPM   <sup>DS</sup> SB   <sup>DS</sup> MS   <sup>DS</sup> AT   <sup>DS</sup> DP

## **CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO**

**5.1.** O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com termo inicial na data de inauguração do Hotel, considerada esta como a data de abertura do empreendimento ao público, podendo ser renovado por igual período se nenhuma Parte manifestar à outra, por escrito e com 06 (seis) meses de antecedência, seu interesse de não renovação.

**5.1.1.** Para a eventual manifestação dos Sócios Participantes à Sócia Ostensiva quanto ao desejo de não renovação automática deste contrato, esta notificação deverá conter a assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em assembleia de Sócios.

**5.1.2.** Ocorrendo a renovação do contrato de administração condominial, ao qual o presente instrumento é vinculado, se dará *ipso facto* a renovação do presente instrumento por igual prazo, sem necessidade de celebração de aditivo contratual, salvo se ocorrer alteração nas condições e termos do presente instrumento.

**5.2.** Finda ou resolvida a SCP, a **Sócia Ostensiva** compromete-se a devolver os Apartamentos aos **Sócios Participantes**, representados para tal fim pelos membros do Conselho de Representantes, com todos os seus pertences, em bom estado de conservação, salvo as deteriorações e perdas decorrentes do uso normal, bem assim eventual demora decorrente de retenção indevida de qualquer Apartamento por ocupante, não cabendo a qualquer **Sócio Participante** o direito de cobrar da **Sócia Ostensiva** qualquer valor em virtude desse atraso.

## **CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

**6.1.** Os **Sócios Participantes**, em caso de venda, cessão definitiva, ou sob promessa, de seus Apartamentos transferirão automática e obrigatoriamente os direitos e obrigações assumidos por este Contrato ao novo adquirente, promissário ou sucessor, independente de constar ou não tal cláusula no contrato de transferência.

**6.1.1.** O adquirente a qualquer título não poderá se escusar ao cumprimento deste Contrato, ainda que não tenha recebido cópia deste instrumento do alienante, considerando que todo instrumental jurídico que rege as relações da **ICH** estará à sua disposição na administração do Hotel.



**6.1.2.** Alienante e adquirente ficam obrigados a informar qualquer transferência de titularidade de unidade autônoma, bem como a refazer o cadastro de **Sócios Participantes**, no prazo máximo de 10 (dez) dias da alienação, sob pena de a **Sócia Ostensiva** reter todo e qualquer pagamento que lhes for devido.

**6.2.** Os **Sócios Participantes** anuem que o presente Contrato poderá ser cedido pela **Sócia Ostensiva**, desde que para empresa integrante de seu grupo econômico, desde que respeitado e mantida Licença com a marca Tru by Hilton até o término deste contrato.

**6.2.1.** Em caso de cessão a terceiros que não estejam elencados no rol indicado no item 6.2, a **Sócia Ostensiva** deverá solicitar a anuência dos **Sócios Participantes**, através de deliberação em Assembleia.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA**

**7.1.** São obrigações da **Sócia Ostensiva**, entre outras previstas neste instrumento:

- a) Gerenciar o *Pool*, promovendo sua exploração em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- b) Elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho de Representantes da SCP o Plano Operacional (ou o "Orcamento") do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos **Sócios Participantes**, em reunião geral a ser realizada antes do início do período abrangido pelo referido Plano Operacional, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades do SCP, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IPCA, até a aprovação do plano para o período vigente;
- c) Elaborar um Plano Operacional no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, antes da data de início de operações, que será apresentado aos Sócios Participantes, para ser aplicado ao Hotel no primeiro ano de atividade da SCP, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;
- d) Elaborar o Orçamento de despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial do Hotel;
- e) Definir e implantar a política de marketing e tarifária do Hotel;
- f) Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP ou de fundo criado pela SCP;
- g) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Apartamentos, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reposição de Ativos -FRA, se instituído, ou recursos aportados pelos **Sócios Participantes**, em caso de insuficiência de



- numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Hotel a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela **Sócia Ostensiva**;
- h) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços necessários à sua operação;
  - i) Pagar mensalmente, com a utilização de valores pagos a título de taxa de administração que lhe é paga por esta SCP, nos termos da cláusula Quarta do presente instrumento, os royalties devidos à Hilton pelo uso da Marca;
  - j) Observar as necessidades da Marca quanto a sua padronização e levar ao Conselho de Representantes e/ou Assembleia, temas relevantes que demandem ações de adequação a mudanças;
  - k) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos **Sócios Participantes**, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias relativas aos Apartamentos;
  - l) Apresentar relatórios mensais aos sócios participantes, com demonstração de receitas, despesas, custos operacionais, etc...
  - m) Promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração hoteleira dos apartamentos, de modo que o **Sócio Participante** possa, com pré-aviso, solicitar as informações que julgar cabíveis, tendo-se em vista a verificação dos procedimentos e números formadores da base de cálculo para o pagamento de resultados aos **Sócios Participantes**;
  - n) Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de qualquer das Partes, inclusive auditoria externa e independente, que deve ser empresa registrada na CVM – Comissão de Valores Mobiliários;
  - o) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis -- USOA (*Uniform System of Account for Hotels*), da legislação brasileira e as cláusulas deste Contrato, podendo, inclusive, optar para que a contabilidade seja realizada e permaneça no endereço da sua sede;
  - p) Pagar aos **Sócios Participantes**, nas datas previstas, os rendimentos a que fizerem jus, na forma e prazo previstos neste Contrato;
  - q) Fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP para operacionalização das atividades do Hotel, bem como definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade hoteleira desenvolvida no Hotel;
  - r) Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Hotel;
  - s) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP, podendo, inclusive, com os recursos nelas existentes, fazer as aplicações financeiras que julgar mais convenientes, prestando contas ao Conselho de Representantes;
  - t) Abster-se de assumir, em nome do **Sócio Participante**, qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado;
  - u) Apresentar para o Conselho de Representantes da SCP, até o último dia do mês de fevereiro de cada ano fiscal, o balanço anual de suas operações auditado

por empresa registrada na CVM;

- v) Negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns que se façam necessárias à operação do Hotel;
- w) Vistoriar e receber os Apartamentos, ressalvado o direito de o **Sócio Participante** participar de tal vistoria e recebimento;
- x) Representar o Sócio Participante ausente e não representado por procuração a terceiro nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio, do Subcondomínio Hoteleiro e desta SCP, ficando, entretanto, vedado o voto da Sócia Ostensiva em matérias relacionadas à renovação de seu contrato, à sua remuneração ou à aprovação de contas anual mencionada na cláusula 7.3 do presente instrumento.

**7.2.** No Plano Operacional Anual da SCP de que trata a letra "b" do item anterior deverão constar as principais metas previstas para o ano, as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, as previsões de taxa de ocupação, diária média, receita bruta, deduções, despesas operacionais, lucro operacional bruto, receita líquida, previsto para o ano fiscal subsequente, além da estimativa das despesas com reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais, se houver, e, ainda, seguros. Referido plano será encaminhado ao Conselho De Representantes da SCP, para aprovação, até o final do mês de dezembro do ano em curso, bem como aos **Sócios Participantes**, quando da convocação da Assembleia Geral da SCP que deliberará sobre este item, dentre outros constantes da ordem do dia.

**7.2.1.** Em caso de não aprovação de algum ponto relevante do Plano Operacional Anual, em virtude de dúvida a respeito do mesmo, fica a **Sócia Ostensiva** autorizada, desde já, a dar continuidade ao gerenciamento da SCP, com base na parte aprovada do citado plano. Com referência ao ponto duvidoso, a **Sócia Ostensiva** fica autorizada a se utilizar da disposição relativa a esse item, constante do plano aprovado no ano anterior, corrigido pelo IPCA, até a solução da pendência, que deve acontecer em até 30 (trinta) dias da não aprovação.

**7.2.2.** As disposições constantes do Plano Operacional Anual ora tratado servirão única e exclusivamente de diretrizes para orientar a **Sócia Ostensiva** nas decisões a respeito do gerenciamento e exploração da SCP, não constituindo obrigação desta de alcançar as previsões e metas ali constantes, uma vez que estas estarão sujeitas às variações das condições de mercado.

**7.3.** A **Sócia Ostensiva**, anualmente, até o final do primeiro trimestre, submeterá para aprovação dos **Sócios Participantes** o encerramento da contabilidade referente ao Exercício Financeiro findo.

<sup>DS</sup> EPM    <sup>DS</sup> SB    <sup>DS</sup> MS    <sup>DS</sup> AT    <sup>DS</sup> DP



**7.3.1.** A prestação de contas deverá ser apresentada aos membros do Conselho De Representantes, com antecedência aproximada de 30 (trinta) dias da data que se pretende encaminhá-lo aos **Sócios Participantes**, que, por sua vez, a receberá, juntamente com a convocação da Assembleia Geral na qual a mesma será submetida à aprovação.

**7.3.2.** Aprovada pelos **Sócios Participantes** a prestação de contas, referido documento não poderá ser alvo de questionamentos futuros. A prestação de contas será atestada como verdadeira, correta e completa pela **Sócia Ostensiva** e identificará quaisquer discrepâncias entre a mesma e os balancetes mensais. A falta de manifestação contrária dos **Sócios Participantes** reunidos em Assembleia, relativamente à aprovação das contas apresentadas pela **Sócia Ostensiva**, fará com que elas sejam consideradas aprovadas, salvo previsão contrária prevista em lei.

**7.3.3.** Em caso de questionamento ou desaprovação da prestação de contas apresentada, fica ajustado que, com relação ao(s) ponto(s) impugnado(s), a **Sócia Ostensiva** deverá se reunir com os membros do Conselho **De Representantes**, a fim de juntos dirimirem o impasse, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da citada Assembleia.

**7.3.4.** Sempre que houver questionamento ou desaprovação sobre quaisquer itens da prestação de contas, os conselheiros e/ou os **Sócios Participantes** deverão fazê-lo apontando clara e formalmente sua discórdia.

**7.3.5.** Em caso de impasse quanto a aprovação das contas apresentadas, as Partes contratarão os serviços especializados de uma das empresas seguintes de auditoria independente e com notório saber na área de hoteleira, Jones Lang LaSalle, Hotel Invest, Horwath – HTL, CoHotel, Caio Calfat Consulting e similares, devendo ser escolhida aquela que apresentar o menor orçamento, sendo que a decisão por ela tomada vinculará as Partes.

**7.3.6.** Considerando que a contabilidade e registros da SCP são feitos nos livros da **Sócia Ostensiva**, fica desde já ajustado que esses trabalhos serão sempre realizados por pessoa(s) de escolha da **Sócia Ostensiva**, cujo custo será suportado pela SCP. O Conselho de Representantes por sua vez, para fins de se auxiliar na análise dos documentos contábeis poderá determinar a contratação de auditoria externa, que deverá ser feita por uma empresa registrada na CVM, ou consultoria contábil/tributária permanente ou temporária, às expensas da SCP, sendo considerada uma despesa não operacional.

## **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO SÓCIO PARTICIPANTE**

**8.1.** São obrigações do **Sócio Participante**, dentre outras previstas neste instrumento:



- (a) manter seu Apartamento no Pool e, portanto, à disposição da **Sócia Ostensiva**, para ser por esta explorado, considerando que o Hotel foi aprovado perante os órgãos públicos para exclusivamente uso hoteleiro;
- (b) assegurar que a **Sócia Ostensiva**, salvo exceções previstas neste Contrato, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica dos Apartamentos, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbação ou esbulho;
- (c) efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, impostos e taxas de natureza predial, bem como manter nos fundos de reposição previstos numerário suficiente aos fins que se destinam, além de arcar com os recursos necessários para custear as despesas pré-operacionais e de capital de giro do Hotel;
- (d) ressarcir à **Sócia Ostensiva** de qualquer valor que esta venha a desembolsar, por conta de demanda judicial onde sejam inquinados atos praticados no gerenciamento e administração da SPC, tais como, demandas aviaadas por prestadores de serviços (exploração da sala de *fitness*, lavanderia, restaurante, etc), ou fornecedores contratados, ressalvados os casos de comprovada má-gestão ou excesso de mandato;
- (e) após parecer do Conselho de Representantes da SCP, examinar e votar, na Assembleia Geral de Sócios, o Plano Operacional, elaborado pela **Sócia Ostensiva** e de preferência auditado por empresa registrada na CVM, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato;
- (f) eleger, em Assembleia Geral, um Conselho de Representantes da SCP, com mandato de 02 (dois) anos, a ser formado por 03 (três) membros titulares, com as mesmas regras de constituição e funcionamento previstas na Convenção Condominial para os membros do Conselho Consultivo do Condomínio. As Assembleias Gerais de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção Condominial, sendo que suas deliberações serão aprovadas pela maioria dos presentes;
- (g) reembolsar à **Sócia Ostensiva** todas as despesas incorridas pelos empregados, executivos e terceiros da ou contratados pela **Sócia Ostensiva**, incluindo-se os profissionais alocados por esta no Hotel para eventual trabalho em prol da SCP. O ressarcimento fica limitado às despesas de deslocamento, tais como, passagens aéreas e locomoção local (taxi), bem como estadia (com hospedagem, preferencialmente, no próprio Hotel), alimentação e bebidas, não alcoólicas, e ligações telefônicas;
- (h) seguir os padrões da Marca e, em caso de descumprimento, adequar o Apartamento nos termos dos padrões da Marca;
- (i) não usar qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Hotel, bem como não fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca "Tru by Hilton";
- (j) não requerer ou solicitar qualquer tipo de registro ou direito sobre quaisquer das marcas da Hilton, especialmente sobre a Marca "Tru by Hilton"; e
- (k) não usar qualquer das marcas da Sócia-Ostensiva que não são objeto deste Contrato.



**8.1.1.** A Incorporadora, na condição de única ofertante do empreendimento, obriga-se a obter o registro ou dispensa, se aplicável, da Oferta Pública do empreendimento, previamente ao início das vendas dos Apartamentos, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicável, devendo sempre comunicar prévia e expressamente, por escrito, à ICH. A Incorporadora declara-se ciente de que a realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro ou dispensa, mencionados nesta cláusula 8.1.1 é considerado infração grave nos termos do art. 40 da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022 (a “Resolução CVM 86”), e responsabiliza-se por todo e qualquer dano, perda ou prejuízo que venha a ser sofrido pela **Sócia Ostensiva** ou pelos demais **Sócios Participantes**, em razão do descumprimento da obrigação ora assumida.

**8.1.1.1.** Nesse sentido, a Incorporadora, na condição de única ofertante do empreendimento, na hipótese de decidir por obter o registro da oferta pública de distribuição do CIC Hoteleiro perante a CVM nos termos do art. 5º da Resolução CVM 86, será a única responsável pelo referido pedido do registro da Oferta Pública.

**8.1.2.** Conforme descrito na cláusula 8.1.1 deste Contrato, as Partes ajustam que eventuais responsabilizações patrimoniais ou morais que **a ICH vier a suportar em razão da Oferta Pública ou da obra do empreendimento**, serão indenizadas pela Incorporadora, não cabendo qualquer responsabilidade à ICH nesse sentido.

**8.1.2.1.** A Incorporadora desde já se declara responsável por qualquer obrigação eventualmente imputada à ICH, seja proveniente, tanto de processo administrativo da CVM, quanto à eventuais ações indenizatórias propostas por investidores, ou de quaisquer outras demandas que sejam propostas em face da ICH, que digam respeito à Oferta Pública do empreendimento.

**8.2.** A Incorporadora declara, em caráter irrevogável e irretroatável, que tem conhecimento e cumpre e cumprirá integralmente, sem qualquer ressalva, com todos os termos e condições da Resolução CVM 86.

**8.2.1.** Em caso de emissão pela CVM de novas instruções ou deliberações, seja complementares ou em substituição à Resolução CVM 86, deverão as Partes observar a sua aplicabilidade a esta relação contratual.

**8.3.** Caberá ao Conselho de Representantes da SCP, que também poderá ser denominado como Conselho Fiscal:

(a) discutir com a **Sócia Ostensiva** o Orçamento Anual e o Balanço Anual;



- (b) atuar como representante comum dos **Sócios Participantes** frente à **Sócia Ostensiva**, para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada **Sócio Participante**, como definido neste Contrato;
- (c) proferir parecer prévio, com base nos demonstrativos contábeis mensais, sobre o direito de recebimento dos dividendos dos **Sócios Participantes**;
- (d) vistoriar e receber os Apartamentos dos **Sócios Participantes** ao término deste Contrato, caso estes não o façam no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação. Fica desde logo consignado que a vistoria será feita pelo(s) membro(s) do Conselho De Representantes da SCP, ou preposto por ele(s) indicado(s);
- (e) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Sócia Ostensiva** contra os **Sócios Participantes**. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de **Sócios Participantes**, visando à preservação, pela **Sócia Ostensiva**, de garantir o reconhecimento de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de Administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **Sócia Ostensiva** contra determinado **Sócio Participante** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro;
- (f) desde que autorizados pela assembleia geral, representar os **Sócios Participantes** perante a **Sócia Ostensiva** na assinatura de eventuais aditamentos a este instrumento e demais documentos que venham a ser firmados na vigência deste Contrato, exceto no caso do disposto na cláusula 3.3 do presente instrumento;
- (g) reunir-se com a **Sócia Ostensiva** sempre que conveniente ou necessário;
- (h) deliberar com a **Sócia Ostensiva** as antecipações mensais dos dividendos; e
- (i) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva para todos os assuntos que envolvam a Marca, bem como quaisquer alterações e/ou adaptações relacionadas aos Apartamentos e Hotel, incluindo as medidas necessárias em caso de término dos contratos firmados entre Hilton e ICH.

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

**8.4.** As Partes reconhecem que qualquer alteração legislativa da qual decorra obrigação de ajuste nas instalações do Hotel, importará em convocação dos **Sócios Participantes** para honrarem com os recursos necessários ao ajuste, sendo que a **Sócia Ostensiva** não será responsável por qualquer dano ou sinistro causado aos Apartamentos e áreas comuns decorrentes da falta de adoção de medidas necessárias à sua prevenção, em razão da inércia dos **Sócios Participantes** ou, ainda, da desídia destes na liberação de verba necessária destinada ao eventual reparo.

#### **CLÁUSULA NONA - DOS FUNDOS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**9.1.** A Sócia Ostensiva será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais desta SCP.

**9.2.** As demonstrações financeiras anuais e trimestrais deverão ser auditadas na forma definida em normas pela CVM ou por Assembleia dos Sócios, quando aplicável.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DOS FUNDOS**

**10.1.** Os **Sócios Participantes**, desde já, concordam com a instituição e manutenção do Fundo de Reposição de Ativos e um fundo destinado ao Capital de Giro, necessários à existência e gerenciamento do Hotel e da SCP, a saber:

(a) Fundo de Reposição de Ativos - FRA - é o fundo a ser formado e mantido com recursos advindos da aplicação de percentual mínimo de 3,0% (três por cento por cento) sobre a Receita Líquida mensal da SCP conforme definição prevista na cláusula 3.2.3 do presente instrumento, e cujos recursos serão destinados à reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e HEOS (suprimentos, materiais e equipamentos operacionais) dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP;

(b) Capital de Giro - que será calculado sobre a Receita Total Bruta, e será de 0,2% (zero inteiros e dois décimos por cento) na constância do Contrato, cujos recursos serão usados na operação das atividades da SCP, em caso de insuficiência de caixa;

(c) Contingência Trabalhista - que será formado e mantido na constância deste Contrato com recursos advindos do percentual mínimo de 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal da SCP, em razão de os empregados que trabalharão no Subcondomínio Hoteleiro serem contratados pela Sócia Ostensiva.

<sup>DS</sup> EPM   <sup>DS</sup> SB   <sup>DS</sup> MS   <sup>DS</sup> AT   <sup>DS</sup> DP

Referido fundo será utilizado para fins de rescisão do contrato de trabalho dos empregados contratados pela Sócia Ostensiva para trabalharem no e para o Subcondomínio Hoteleiro e para a SCP, ao término deste Contrato, observada quanto à sua extinção as disposições abaixo.

**10.2.** Com relação ao início da arrecadação e à cessação de recolhimento do FRA, fica estabelecido que tais fatos serão de exclusiva prerrogativa da **Sócia Ostensiva**. Por outro lado, a alteração do percentual do FRA só poderá ser aplicada se a decisão for tomada em conjunto pela Sócia Ostensiva, com os membros do Conselho de Representantes.

**10.3.** Deverão constar do Plano Operacional Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do FRA. A inexistência de previsão de saque implica em necessidade de prévia autorização do Conselho de Representantes para utilização dos recursos.

**10.4.** O saldo positivo dos fundos, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação nesta SCP, conforme estabelecido no item **2.3**, acima, em caso de término desta sociedade.

**10.5.** O **Sócio Participante** não poderá efetuar saques nos fundos tratados nessa Cláusula Décima, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação no FRA, no término desta SCP.

**10.6.** A Sócia Ostensiva, ao seu exclusivo critério, poderá decidir suspender a arrecadação do Fundo de Contingência Trabalhista quando o montante nele depositado for 20% (vinte por cento) superior ao valor máximo de rescisões trabalhistas, com encargos, de todos os colaboradores.

**10.6.1.** O Fundo de Contingência Trabalhista não poderá ser utilizado para pagamento de rescisão de contratos de trabalho que ocorram ao longo deste Contrato.

**10.6.2.** Eventual saldo remanescente do fundo de contingência trabalhista ao término deste Contrato permanecerá na posse e administração da Sócia Ostensiva pelo prazo prescricional de 02 (dois) anos contados da data de rescisão dos contratos de trabalho dos empregados.

**10.6.2.1.** Transcorrido o prazo prescricional de que trata o subitem anterior, em havendo saldo positivo, a Sócia Ostensiva o entregará à nova administradora do Subcondomínio Hoteleiro, para que esta tome as providências devidas junto aos Sócios Participantes.



**10.6.2.2.** Caso os recursos sejam insuficientes para fazer frente a eventuais demandas trabalhistas, a Sócia Ostensiva fica, desde logo, autorizada a cobrar o montante necessário da nova administradora do Condomínio, para que esta tome as providências devidas junto aos Sócios Participantes.

### **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS SEGUROS**

**11.1.** A **Sócia Ostensiva** poderá providenciar, com aprovação do Conselho De Representantes da SCP, durante a vigência desse instrumento, a contratação, em seu nome ou em nome do Condomínio, os seguros abaixo indicados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que julgar necessários à exploração e gerenciamento do Pool, sendo que os respectivos custos e prêmios serão considerados despesas da SCP, a saber:

- (a) seguro de fidelidade, para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por empregados alocados no Hotel;
- (b) seguro contra riscos diversos não tarifados, incluindo a cobertura de obras de arte e objetos antigos utilizados na decoração dos Apartamentos;
- (c) seguro de responsabilidade civil e de danos morais, contra ações movidas por hóspedes e terceiros.

**11.2.** Caberá à **Sócia Ostensiva**, com aprovação do Conselho De Representantes da SCP, definir o valor e as espécies de franquias, coberturas e indenizações dos seguros previstos nessa Cláusula, e que deverão ser revistos anualmente, ou em período menor, a fim de ajustá-los às novas necessidades do mercado e do Hotel. Sempre que possível, os seguros acima mencionados deverão constar de uma única apólice.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO PREFERENCIAL DE UTILIZAÇÃO**

**12.1.** Fica assegurado ao **Sócio Participante** o direito de preferência para, havendo disponibilidade, se hospedar no Hotel, bastando, para tanto, promover sua reserva com a antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias anteriores ao período em que pretenda se hospedar.

**12.1.1.** Na hipótese tratada nesta Cláusula, o **Sócio Participante** receberá desconto mínimo de 20% (vinte por cento) em relação à tarifa média aplicada ao mercado naquela data, para o período de sua hospedagem. Este direito não será transferível a terceiros, sendo válido apenas para o Apartamento em que o **Sócio Participante** estiver hospedado. Estes critérios aplicam-se também aos demais serviços prestados no Hotel pela **Sócia Ostensiva**.



**12.2.** O **Sócio Participante** poderá se hospedar em períodos contínuos ou alternados, sendo fixado como limite máximo anual o número de 30 (trinta) pernoites, para utilização especial e preferencial com as condições previstas nesta Cláusula Décima Segunda.

### **CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO POOL**

**13.1.** Todos os Apartamentos se destinarão à exploração hoteleira, conforme projeto aprovado perante os órgãos públicos, sendo, portanto, obrigação dos seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos que os Apartamentos:

(a) estejam em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,

(b) tenham decoração e equipamentos padronizados e se mantenham em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da **Sócia Ostensiva**.

**13.2.** Para os fins deste Contrato, o **Sócio Participante** deverá contribuir para a formação do Capital de Giro e Despesas Pré-operacionais da SCP, durante a fase pré-operacional do Hotel até a data de abertura do Hotel ao público, conforme Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, cujos valores atuais estimados e sujeitos a atualização monetária a partir da data-base de dezembro de 2021, estabelecidos pela Sócia Ostensiva e não integralizados ao preço de venda das unidades autônomas, são :

**13.2.1.** Capital de Giro = R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos mil reais) por apartamento.

**13.2.2.** Despesas Pré-operacionais = R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) por apartamento.

**13.3.** Os valores apresentados nas cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 deste Contrato são médias por Apartamento. Para seu cálculo efetivo para cada tipo de unidade habitacional, deverá ser considerada a fração ideal de cada unidade habitacional.

**13.4.** Na falha em se aportar tais recursos no tempo exigido pela Sócia-Ostensiva poderá levar ao atraso na abertura do Hotel até que os recursos estejam disponíveis, não podendo tal atraso ser considerado inadimplemento da Sócia-Ostensiva.

<sup>DS</sup>  
EPM   <sup>DS</sup>  
SB   <sup>DS</sup>  
MS   <sup>DS</sup>  
AT   <sup>DS</sup>  
DP



## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA MARCA**

**14.1.** A Hilton é titular de propriedades intelectuais, incluindo, mas não limitando, marcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, *trade dress*, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as "Propriedades Intelectuais"), de modo que os Sócios Participantes ficam responsáveis por qualquer dano decorrente do uso indevido ou não autorizado das Propriedades Intelectuais da Hilton, de propaganda abusiva ou enganosa que a envolva, especialmente com divulgação de informações falsas ao público, promessa de rentabilidade, ou que ocasionem demandas de indenizações.

**14.2.** Ao término da SCP, do contrato de administração ou dos contratos firmados entre ICH e Hilton, com os recursos advindos de sua operação, a Sócia Ostensiva providenciará a dissociação das Propriedades Intelectuais e demais sinais distintivos e de identificação com o Condomínio, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento, ressaltando, ainda, que aqueles bens que a contiverem e que não possam ser apagados ou retirados deverão ser inutilizados.

**14.3.** Findo o presente Contrato, por qualquer motivo, se os Sócios Participantes, isoladamente ou em conjunto, mantiverem o uso de qualquer das Propriedades Intelectuais em qualquer de suas formas nominativa, figurativa e/ou derivadas, pagarão, a título de uso não autorizado, a multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sem embargo das medidas judiciais competentes, incluindo-se o pleito de indenização por danos e penalidades aplicadas pela Hilton à ICH.

**14.4.** É vedado aos Sócios Participantes o registro de qualquer propriedade intelectual que tenha qualquer característica de semelhança às Propriedades Intelectuais da ICH ou que possam vir a causar confusão ou associação com as Propriedades Intelectuais.

**14.5.** Os Sócios Participantes não estão autorizados, sob hipótese alguma, a utilizar as Propriedades Intelectuais da Hilton para abertura e manutenção de contas em rede sociais ou assemelhados, bem como a Sócia Ostensiva não autoriza a produção de conteúdo específico sobre a ICH em qualquer meio de veiculação sem o consentimento prévio e escrito da Sócia Ostensiva.

**14.6.** A criação e/ou utilização de qualquer material publicitário ou promocional pelos Sócios Participantes está condicionada à prévia e expressa autorização e aprovação do conteúdo pela Sócia Ostensiva. Ainda, todos os materiais que contenham a Marca (e principalmente materiais publicitários) deverão ser previamente compartilhados com a ICH para aprovação expressa da Hilton, e nenhum material contendo a Marca poderá ser utilizado ou divulgado sem tal aprovação.



**14.7.** Desde que devidamente comprovada, a violação do disposto nas subcláusulas constantes na cláusula décima terceira deste instrumento pelos Sócios Participantes poderá ensejar a imediata e automática rescisão do presente Contrato e o pagamento de multa não compensatória pelos Sócios Participantes no valor correspondente ao Resultado Líquido auferido nos 6 (seis) meses anteriores à data do descumprimento, sem prejuízo de sua responsabilização pelas perdas e danos apurados e penalidades aplicadas pela Hilton.

**14.8.** Não poderão também os Sócios-Participantes utilizar, para quaisquer fins, as marcas de titularidade da Sócia-Ostensiva que não são parte integrante deste Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO TÉRMINO**

**15.1.** O presente Contrato poderá ser terminado pelas Partes, nas seguintes hipóteses:

- (a) infração contratual;
- (b) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, falência da **Sócia Ostensiva**;
- (c) término do Contrato de Administração Condominial do Subcondomínio Hotel;
- (d) término do prazo contratual e de suas eventuais prorrogações;
- (e) se o Hotel não tiver o registro da especificação do Condomínio em Registro de Imóveis competente em, no máximo, 6 (seis) anos a contar da assinatura do presente Contrato, salvo nas hipóteses de atraso imprevisível, decorrente de força maior, caso fortuito, fato príncipe etc.; e
- (f) se o Hotel não for entregue para a Sócia Ostensiva totalmente construído e equipado para sua operação hoteleira dentro dos padrões da Marca, em até 6 (seis) anos contados a partir da data de assinatura do presente Contrato, salvo nas hipóteses de atraso imprevisível, decorrente de força maior, caso fortuito, fato príncipe etc.



**15.2.** Ocorrendo infração contratual por qualquer das Partes, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, concedendo-lhe 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, para que sane o inadimplemento, ou, justifique e demonstre as razões pelas quais entende que o Contrato não restou violado.

**15.2.1.** Não sanado o inadimplemento, tampouco aceitas as explicações, a Parte que se sentir lesada poderá declarar resolvido este Contrato, ou requerer o cumprimento forçoso da obrigação, sem embargo de poder pleitear, em qualquer das hipóteses, o recebimento de indenização por perdas e danos.

**15.3.** Terminado o presente Contrato, com o encerramento total desta SCP, a **Sócia Ostensiva** tomará as seguintes providências:

(a) realizará a prestação de contas final, conforme abaixo estabelecido;

(b) realizará a devolução dos Apartamentos, conforme abaixo estabelecido;

(c) realizará, salvo disposição em contrário do **Sócio Participante**, a propositura da medida judicial em nome deste, visando à desocupação de seu(s) Apartamento(s), na hipótese de resistência de seus ocupantes em devolver a posse;

(d) promoverá a paralisação da utilização da Marca e das Propriedades Intelectuais.

**15.3.1.** Os **Sócios Participantes**, por sua vez, deverão adotar as medidas abaixo especificadas:

(a) providenciar o cancelamento de todo e qualquer registro eventualmente efetuados e que envolvam a Marca e/ou o nome da **Sócia Ostensiva**;

(b) pagar à **Sócia Ostensiva** os valores que estejam pendentes de pagamento, incluindo eventuais penalidades, sob pena de esta poder exercer o direito de retenção de Apartamentos e manter a operação da SCP até que receber os valores a que fizer jus, se assim entender conveniente. Caso seja possível e haja disponibilidade de caixa, a Sócia Ostensiva deverá fazer a compensação de valores ao invés da retenção dos Apartamentos.

(c) honrar os compromissos assumidos pela **Sócia Ostensiva** até a data de término.

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

**15.4.** Terminado este Contrato, independente do motivo que lhe deu causa, a **Sócia Ostensiva** terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de término, para preparar e entregar ao Conselho de Representantes o balanço final, sendo que o acerto final de contas deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se os **Sócios Participantes** a receberem eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa.

**15.4.1.** O Conselho de Representantes da SCP, por sua vez, terá o prazo de até 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre o balanço final, sob pena de, não o fazendo, tal documento ser considerado aprovado. Em caso de questionamentos, as Partes se reunirão para discutirem o assunto.

**15.5.** As Partes declaram que cooperarão mutuamente de boa-fé para completarem a transição amigável e ordenada para a futura administradora do Hotel, declarando os **Sócios Participantes** que toda e qualquer propriedade intelectual da **Sócia Ostensiva**, de sua(s) afiliada(s), controladora(s) ou controlada(s) que, eventualmente, permanecerem no Hotel será devolvida à **Sócia Ostensiva**, independente de interpelação ou notificação, dentro do prazo de 10 (dez) dias da data de término, sob pena de arcar com o pagamento de indenização por retenção e uso indevido e não autorizado.

**15.6.** Os **Sócios Participantes** se declaram cientes de que nos 30 (trinta) dias que precedem ao término deste Contrato, poderá haver redução nos resultados econômicos da operação, tendo em vista a possibilidade de gradativa redução de Apartamentos em operação, bem como os esforços que serão necessários ao término da operação, não podendo, por decorrência, ser imputada qualquer penalidade à **Sócia Ostensiva** por essa redução de resultados econômicos, desde que haja contribuição da **Sócia Ostensiva** para conjuntamente com os **Sócios Participantes** minimizar referida redução.

**15.7.** Ao término deste Contrato, independente do motivo que lhe deu causa, a **Sócia Ostensiva** removerá todos os impressos, documentos e manuais que compõem ou estejam relacionados com o sistema de informática utilizado no Hotel, bem como o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, inclusive com informações contábeis e financeiras, bem como removerá todo *software* e aplicativos do Hotel, que sejam de sua propriedade ou tenham por ela sido licenciados, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação da SCP com o Hotel.

**15.8.** Caso haja necessidade de ingresso de medida judicial para retirada de ocupante de Apartamento, o **Sócio Participante** será instado a contratar advogado para dar início às medidas judiciais competentes no prazo de 10 (dez) dias do recebimento da correspondência, sob pena de, não o fazendo, a **Sócia Ostensiva** poder contratar em nome e por conta do **Sócio Participante**, advogado para defender os interesses deste, não cabendo ao **Sócio Participante** o direito de pleitear em face da **Sócia Ostensiva**, qualquer tipo de indenização.

<sup>DS</sup> EPM   <sup>DS</sup> SB   <sup>DS</sup> MS   <sup>DS</sup> AT   <sup>DS</sup> DP

**15.9.** Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Marcas e sinais distintivos, serão considerados como despesas da SCP.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS – REGRAS ANTICORRUPÇÃO**

**16.1.** As Partes declaram, neste ato, que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre o objeto do presente Contrato, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas regras anticorrupção (as "Regras Anticorrupção").

**16.2.** As Partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários empregados e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. Na execução deste Contrato, nem a Licenciada nenhuma das Partes nem qualquer de seus diretores, empregados, agentes ou sócios agindo em seu nome, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, agentes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as Regras Anticorrupção.

**16.3.** Para os fins da presente Cláusula, as Partes declaram neste ato que: (a) não violaram, violam ou violarão as Regras Anticorrupção; (b) têm conhecimento dos termos da Lei Federal nº 12.846/2013; (c) têm ciência que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e que conhecem as consequências possíveis de tal violação.

**16.4.** Qualquer descumprimento das cláusulas aqui dispostas por qualquer das Partes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará à rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste Contrato, bem como denúncia aos órgãos competentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PROTEÇÃO DE DADOS E TRATAMENTO ADEQUADO**

**17.1.** Para os fins do presente instrumento, os termos "Dados Pessoais", "Dados Pessoais Sensíveis", "Tratamento de Dados", "Titular dos Dados", "Operador de

<sup>DS</sup>  
EPM   <sup>DS</sup>  
SB   <sup>DS</sup>  
MS   <sup>DS</sup>  
AT   <sup>DS</sup>  
DP

Dados”, Controlador de Dados” e “Encarregado pelo Tratamento de Dados” tem significados idênticos àqueles dispostos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“Lei 13.709/18”).

**17.2.** Pela natureza do negócio e do Tratamento de Dados inerente aos termos do Contrato de SCP, fica estabelecido, nos termos da lei que a ICH corresponde ao Controlador de Dados e a SCP, por seu turno, corresponde à Cocontroladora de Dados.

**17.3.** A ICH compromete-se a indicar, nomear e divulgar quem será o seu Encarregado pelo Tratamento de Dados, disponibilizando os meios de contato pelos quais se terá acesso direto a ele, estando à disposição tanto dos Titulares de Dados quanto da Autoridade Nacional de Dados e/ou demais interessados.

**17.4.** Compete à ICH instruir, treinar e informar o seu Encarregado pelo Tratamento de Dados quanto aos seus deveres e obrigações, direitos dos Titulares de Dados, documentos e rotinas.

**17.5.** As Partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao Tratamento de Dados Pessoais realizado no âmbito do Contrato, garantindo que:

a) o Tratamento dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e 11º da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao Titular;

b) o Tratamento limitar-se-á às atividades necessárias para atingir as finalidades de execução do Contrato e do serviço contratado, quando pertinente, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da ANPD;

c) na hipótese de estrita necessidade de Tratamento de Dados Pessoais de crianças e adolescentes, este deverá ser realizado visando o melhor interesse dos menores, nos termos da legislação pertinente, obrigatoriamente mediante o consentimento específico e em destaque fornecido por pelo menos um dos pais ou pelo responsável legal;

i. em nenhum caso poderão ser compartilhados Dados Pessoais de crianças e adolescentes a terceiros sem o consentimento referido no item “c”.

d) em caso de estrita necessidade de coleta de Dados Pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada mediante prévia aprovação da SCP, responsabilizando-se a ICH por obter o consentimento dos titulares - de forma específica e destacada no caso de Dados Pessoais Sensíveis -, para as finalidades específicas (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento), observando-se o disposto no item “c”;

<sup>DS</sup> EPM   <sup>DS</sup> SB   <sup>DS</sup> MS   <sup>DS</sup> AT   <sup>DS</sup> DP

i. os Dados Pessoais assim coletados só poderão ser utilizados na execução dos serviços especificados neste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins; e

ii. eventualmente, as partes podem ajustar que a SCP será responsável por obter o consentimento dos titulares, observadas as demais condicionantes do item "d".

e) sempre que aplicável, cumprirão as especificidades e particularidades exigidas pela Lei Geral de Proteção de Dados quando do Tratamento de Dados Pessoais Sensíveis e/ou Dados Pessoais de crianças e adolescentes.

**17.6.** Com relação aos Dados Pessoais tratados para os fins de execução do Contrato de SCP, a SCP compromete-se a:

a) manter procedimentos internos condizentes com as melhores práticas para governança e a segurança dos Dados Pessoais;

b) adotar as medidas técnicas e organizacionais minimamente razoáveis necessárias à proteção de Dados Pessoais e ao respeito dos direitos e garantias fundamentais dos titulares dos dados, levando em consideração o contexto e as finalidades do Tratamento para aplicação das medidas proporcionais ao risco;

c) executar os serviços objeto do Contrato de SCP a partir das premissas da Lei Geral de Proteção de Dados, em especial os princípios da finalidade, adequação, transparência, livre acesso, segurança, prevenção e não discriminação no tratamento dos Dados Pessoais;

d) manter a ICH indene e reembolsá-la de quaisquer danos, prejuízos, ônus ou penalidades que venha a incorrer em razão do Tratamento de Dados Pessoais realizado pela SCP;

e) não divulgar ou permitir o acesso aos Dados Pessoais eventualmente compartilhados entre as Partes a quem que não esteja autorizado ou cujo acesso não seja necessário para execução do objeto do Contrato de SCP;

f) garantir que todos que tiverem acesso aos Dados Pessoais compartilhados entre as Partes para execução do objeto do Contrato de SCP estejam sujeitos, no mínimo e por escrito, às mesmas obrigações contratuais desta Cláusula, incluindo obrigações de transparência, confidencialidade e garantia dos direitos do Titular dos dados; e

g) fornecer, caso solicitado pela ICH, os insumos necessários para a elaboração de relatório de impacto, conforme a sensibilidade e o risco inerente dos

<sup>DS</sup> EPM   <sup>DS</sup> SB   <sup>DS</sup> MS   <sup>DS</sup> AT   <sup>DS</sup> DP

serviços objeto do Contrato de SCP.

**17.7.** As Partes reconhecem que os Dados Pessoais Sensíveis e os Dados Pessoais de crianças e adolescentes estão sujeitos a um maior rigor legal e, portanto, exigem maior proteção técnica e organizacional.

**17.7.1.** Caso a SCP venha a tratar estes dados, deve garantir que as proteções técnicas sejam apropriadas, aptas a manter a integridade, confidencialidade e segurança desses Dados Pessoais tratados.

**17.8.** O período de retenção dos Dados Pessoais deverá ser apenas aquele estritamente necessário para o alcance das finalidades determinadas, conforme a Legislação aplicável, e/ou por expressa solicitação de eliminação pela SCP, salvo em razão de cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

**17.9.** Cada Parte deve prestar a assistência mínima razoável à outra Parte no cumprimento das exigências da Leis de Proteção de Dados Pessoais quando se refiram ao objeto do Contrato aqui aditado ou a Dados Pessoais compartilhados entre si.

**17.9.1.** Nesse sentido, cada Parte deve cooperar com a outra Parte para responder a qualquer solicitação de um Titular de Dados Pessoais ou qualquer consulta/auditoria da Autoridade Nacional de Proteção de Dados e outros órgãos competente.

**17.10.** Se uma das Partes receber solicitação de Titular de Dados Pessoais sobre direitos compreendidos pelas responsabilidades da outra Parte, a solicitação deverá ser encaminhada a esta Parte em até 24 (vinte e quatro) horas do recebimento do pedido.

**17.11.** Cada Parte compromete-se a comunicar por escrito à outra Parte em até 24 (vinte e quatro) horas, a partir da ciência da ocorrência de qualquer incidente de segurança de Dados Pessoais que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares envolvidos, incluindo, mas não se limitando a qualquer perda potencial ou real sobre a integridade, confidencialidade e disponibilidade dos Dados Pessoais compartilhados e/ou qualquer violação das medidas físicas, técnicas e organizacionais adotadas para proteção dos Dados Pessoais compartilhados.

**17.12.** Cada Parte é responsável pela comunicação do incidente de segurança ao titular e à Autoridade Nacional de Proteção de Dados, nos termos do art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados. Não obstante, as Partes prestarão, dentro do possível, assistência razoável uma à outra, conforme necessário, para promover a resolução de qualquer incidente de segurança relacionado aos Dados Pessoais compartilhados entre si.

**17.13.** As Partes se comprometem aos termos aqui avençados quanto às cláusulas acima sobre Tratamento de Dados Pessoais, cumprindo de maneira diligente, estabelecendo suas políticas, inclusive para que os titulares de dados sejam informados dos seus direitos e tenham acesso a eles.

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP



**17.14.** Todos os dados pessoais, cujos titulares são, exemplificativamente, colaboradores, funcionários, fornecedores, clientes, devem ser tratados dentro dos limites para os quais são coletados.

**17.15.** Sem prejuízo do aqui disposto, as Partes se obrigam a observar e cumprir normas e procedimentos que vierem a ser publicados ou requeridos por entidades reguladoras, principalmente pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados, no âmbito do Tratamento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**18.1.** Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 0,33% (zero inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária com base na variação do IPCA, ou, na sua falta, por índice que vier a substituí-lo em caso de sua extinção, incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

**18.1.1.** Não obstante o acima disposto, fica desde logo estabelecido que as penalidades decorrentes da mora não serão devidas pela **Sócia Ostensiva**, quando não houver disponibilidade de caixa para fazer qualquer pagamento aos **Sócios Participantes**.

**18.2.** A **Sócia Ostensiva**, se necessário, poderá fornecer aos **Sócios Participantes** informações, manuais e sistemas tecnológicos de sua propriedade, os quais serão devolvidos e não utilizados ao término deste Contrato, sob pena de **Sócios Participantes** se sujeitarem a aplicação das penalidades criminais previstas em lei (crime de concorrência desleal, apropriação indébita etc.), e civis de natureza indenizatória.

**18.3.** Qualquer condescendência que uma Parte tiver para com a outra, no âmbito deste Contrato, não constituirá em sua novação ou alteração, sendo considerado com mera liberalidade.

**18.4.** O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas do Contrato não implicará em nulidade do todo, mas apenas da parte atingida pela decisão judicial, devendo as Partes empregar os melhores esforços para estabelecer, conjuntamente, norma substituta, e, não sendo possível, resilir o presente Contrato.



**18.5.** Reconhecem as Partes a confidencialidade dos termos e condições deste contrato, assim como das demais informações que, em virtude dele ou durante sua negociação tiveram conhecimento a respeito de cada um e das peculiaridades do Hotel, obrigando-se as Partes a não divulgá-las, salvo se expressamente autorizado.

**18.6.** Todos os documentos confeccionados e relacionados a este Contrato passarão a fazer parte integrante deste, inclusive eventuais correspondências trocadas pelas Partes.

**18.6.1.** As Partes declaram que em caso de dúvidas ou conflitos com relação a quaisquer termos e condições constantes deste instrumento, os seus anexos, atuais e futuros, servirão como referência para sua melhor e correta interpretação, completando-o no caso de eventual omissão.

**18.7.** Fica autorizada a Sócia-Ostensiva, votando como se eles fosse, a representar, nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio, os Sócios-Participantes desta SCP (condôminos) que não estiverem nelas presentes ou representados por procuração a terceiro. Fica vedado o voto da Sócia-Ostensiva, em representação do condômino do subcondomínio hoteleiro, em matéria que delibere a renovação de seu contrato de administração ou SCP, seus honorários bem como suas prestações de contas.

**18.8.** Fica estabelecido que se esta SCP for terminada, independente do motivo que lhe deu causa, a relação jurídica de administração condominial, o uso das unidades das autônomas hoteleiras e eventual exploração comercial das áreas comuns pela **Sócia Ostensiva**, estará automaticamente rescindida.

**18.9.** O presente Contrato será regido pelas disposições legais aplicáveis, em especial aquelas constantes no Código Civil, bem como pela Convenção de Condomínio, pelo Regimento Interno e por qualquer outro documento relativo à institucionalização jurídica do Hotel.

**18.10.** São anexos deste Contrato:

- **Anexo I** – Minuta do Termo de Adesão;
- **Anexo II** - Contrato de Rateio de Custos e Despesas;
- **Anexo III** - Cálculo da distribuição de dividendos; e
- **Anexo IV** – Padrões Básicos da Marca.



**18.11.** Este Contrato não vincula nenhuma das Partes com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

**18.11.1.** Nada neste Contrato será interpretado como criando ou constituindo qualquer espécie de vínculo societário, associativo, de representação ou agenciamento entre a ICH e o Condomínio e/ou Condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do Condomínio perante seus empregados. A ICH e o Condomínio serão os únicos responsáveis em todos os aspectos, por seus negócios, atividades e obrigações de qualquer natureza, inclusive civis, comerciais, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, não havendo, também, qualquer espécie de vínculo empregatício entre os empregados da ICH e do Condomínio.

**18.12.** Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todo e qualquer comunicado e ou aviso que dependa de autorização expressa deverão ser feitos por escrito e entregues em mãos ou transmitidos de forma eletrônica ao endereço eletrônico da outra Parte (e-mails com confirmação de leitura) e serão considerados entregues quando recebidos pelos responsáveis, conforme dados cadastrais trocados entre as Partes neste ato.

**18.12.1.** Se qualquer das Partes modificar o seu endereço, telefone ou e-mail, deverá comunicar a alteração à outra Parte.

**18.13.** As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que têm poderes para celebrar e capacidade para executar por completo o objeto do presente Contrato, bem como não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados entre as Partes, ou quaisquer disposições do estatuto social da ICH.

**18.14.** Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das Partes.

**18.15.** Renúncia e invalidade de condições: O não-exercício pelas Partes de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.



**18.16.** As cláusulas e condições obrigam as Partes, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

**18.17.** As Partes reconhecem, expressamente, neste ato, ser o presente Contrato e seus anexos os únicos instrumentos a regular a relação entre ambas quanto ao objeto do presente Contrato, razão pela qual dão por rescindido de pleno direito todos e quaisquer contratos, compromissos e outros acordos, tácitos ou expressos, que porventura tenham as Partes mantido anteriormente à formalização do presente instrumento.

**18.18.** As Partes reconhecem que o presente instrumento foi elaborado dentro dos mais rígidos princípios da boa-fé e da probidade, sendo fruto do mútuo consentimento expresso em cláusulas que atendem plenamente os seus recíprocos interesses comerciais. Declaram, outrossim, que leram e compreenderam integralmente o conteúdo ora avençado, tendo sido exercida em toda a sua plenitude a autonomia da vontade das Partes, reconhecendo que o presente ajuste é equânime e livre de ambiguidades e contradições.

**18.19.** As Partes elegem o foro de cidade de São Paulo, SP, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas processuais, e com a verba honorária de sucumbência.

E, por estarem justos e contratados, firmam as Partes este instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

DocuSigned by:

*Marco Antonio Melro*

BABFECEA40EC430

**PORTE PLATINA 220 SPE LTDA.**

**Marco Antonio Melro**

**Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.**

DocuSigned by:

*Sergio Bueno*

6B555E79B9304B4...

**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**

**Sergio Bueno Silva**

DS

AT

Testemunhas:

DocuSigned by:

Eduardo Perrot Marching

D3A481DBDB784F7...

Nome:

CPF:

DocuSigned by:

Mila Soares

8B41DFBD31424BB...

Nome:

CPF:

DS  
AT

**ANEXO I  
TERMO DE ADESÃO**

**Sócio Participante:** \_\_\_\_\_  
Nome do contato (caso Sócio seja PJ): \_\_\_\_\_  
Nacionalidade: \_\_\_\_\_  
Estado Civil: \_\_\_\_\_  
Data de aniversário: \_\_\_\_\_  
Profissão: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_ CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_  
CEP: \_\_\_\_\_ Cidade: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_  
Telefone(s) de contato: \_\_\_\_\_  
Email de contato: \_\_\_\_\_

Apartamento(s) de Titularidade do **Sócio Participante**, em decorrência da aquisição de unidade autônoma, conforme Contrato de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma, localizada no Setor Hoteleiro do CONDOMINIO URMAN SÃO PAULO.

**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 "SCP"), referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do Subcondomínio Hoteleiro do Inserir nome do condomínio;
- b) a Sócia Ostensiva é a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH");

<sup>DS</sup> EPM    <sup>DS</sup> SB    <sup>DS</sup> MS    <sup>DS</sup> AT    <sup>DS</sup> DP

- c) entendo e reconheço que não há garantia de distribuição de resultados aos Sócios desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);
- d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do referido instrumento;
- e) adiro à referida SCP como Sócio Participante;
- f) atenderei as deliberações da CVM – Comissão de Valores Mobiliários – no caso de alienação de mais de um Apartamento de minha propriedade por meio de oferta pública;
- g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Sócia Ostensiva**, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- h) autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela ICH ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (e1) 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; (e2) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que me é exclusivo.
- i) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, quando solicitados, sob pena de a Sócia-Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que me sejam eventualmente devidos pela SCP:
  - (i) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, matrícula atualizada do(s) apartamento(s) expedida com menos de 30 dias da data de entrega; ou,
  - (ii) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, cópia autenticada do instrumento de aquisição do(s) apartamento(s), matrícula do imóvel em nome do vendedor, documento assinado pelo alienante com firma reconhecida, autorizando a SCP a pagar os valores devidos pela SCP ao adquirente.
- j) consinto expressamente com o tratamento de meus dados pessoais, nos termos da legislação específica atinente à matéria, e declaro inequívoca ciência de que o tratamento em questão é realizado de acordo com as devidas bases legais.

Para fins de recebimento dos resultados da SCP, indico a conta bancária abaixo:

Titular: \_\_\_\_\_

CNPJ/CPF: \_\_\_\_\_

Conta corrente nº \_\_\_\_\_

Banco \_\_\_\_\_ Agência \_\_\_\_\_

Cidade \_\_\_\_\_

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

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

\_\_\_\_\_  
SÓCIO PARTICIPANTE

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP



## ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO DE RATEIO DE CUSTOS E DESPESAS

Pelo presente instrumento, as Partes:

**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.584.924/0001-08, estabelecida em Porto Alegre/RS na Rua Dezoito de Novembro, nº 273, 6º andar, bairro Navegantes, CEP 90240-040, neste ato representada na forma de seu estatuto social (a "Centralizadora"); e

**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S./A. - SCP – TRU TATUAPÉ**, sociedade em conta de participações, inscrita no CNPJ sob nº [x], com estabelecimento na Rua [x], [x], em [x], neste ato representado por seus representantes abaixo assinados (a "Beneficiária").

Doravante, Centralizadora e Beneficiária serão denominadas, em conjunto, como as "Partes".

### CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Centralizadora e a Beneficiária são pessoas jurídicas constituídas no Brasil, pertencentes ao mesmo grupo econômico;
- (ii) A Beneficiária se utiliza da estrutura administrativa e operacional da Centralizadora;
- (iii) As Partes compartilharão, conforme as regras previstas no presente instrumento, os custos e despesas necessárias, normais e usuais pertinentes à estrutura administrativa e operacional por elas compartilhadas.

As Partes têm entre si, justo e acertado, o presente Contrato de Rateio de Custos e Despesas (o "Contrato"), que será regido de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

### 1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a definição das regras gerais de rateio de custos e despesas entre as Partes, cuja especificação constará na Cláusula 2 deste Contrato.

<sup>DS</sup>  
EPM   <sup>DS</sup>  
SB   <sup>DS</sup>  
MS   <sup>DS</sup>  
AT   <sup>DS</sup>  
DP

1.2. As Partes poderão inserir ao escopo do presente Contrato, outros custos e despesas que serão por elas rateadas, mediante formalização através de termo aditivo.

## 2. FORMA DE RATEIO

2.1. Para os fins deste Contrato, as Partes, desde já, ajustam que os critérios para rateio de custos e despesas, que serão descritos adiante, se aplicam aos seguintes serviços (os "Serviços Administrativos Centralizados"):

- (i) Administrativo;
- (ii) Auditoria Interna;
- (iii) Controle de Gestão ou Controladoria
- (iv) Controles Internos;
- (v) Financeiro;
- (vi) Contabilidade e Fiscal;
- (vii) Informática (TI);
- (viii) Departamento Pessoal; e
- (ix) Recursos Humanos.

2.2. A apuração dos custos e despesas será realizada com base nas despesas efetivas fixas e variáveis ocorridas no mês corrente, apuradas até o dia 25 do mês, em relação às rubricas descritas na cláusula 2.1 deste Contrato. Cada uma das referidas rubricas será dividida pelo total de unidades habitacionais integrantes do *Pool* no período, e a despesa assumida pela Beneficiária em cada uma das rubricas de despesa, corresponderá à multiplicação do resultado dessa divisão pelo número de unidades habitacionais integrantes do *Pool* no mesmo período. Ao final da apuração descrita nessa cláusula 2.2, será encaminhada à Beneficiária uma nota de débito de reembolso com o detalhamento da cobrança (a "Nota de Débito"), constando o valor total da despesa a ser reembolsada.

2.3. Caberá a Centralizadora a apuração dos valores que deverão ser reembolsados pela Beneficiária em virtude dos custos e despesas rateadas, conforme a proporção definida no presente instrumento.

<sup>DS</sup> EPM   <sup>DS</sup> SB   <sup>DS</sup> MS   <sup>DS</sup> AT   <sup>DS</sup> DP

2.4. Os valores a serem ressarcidos pela Beneficiária em favor da Centralizadora, nos termos deste Contrato, deverão ser creditados em conta corrente de titularidade da Centralizadora no prazo indicado neste Contrato, mediante apresentação da respectiva nota de débito pela Centralizadora. (a “Nota de Débito”).

2.5. Caberá às Partes observar e cumprir as normas contábeis e fiscais vigentes aplicáveis às despesas e custos compartilhados no âmbito deste Contrato.

2.6. Cada Parte deverá manter a sua escrita contábil em conformidade com os valores rateados por força deste Contrato, de forma clara, objetiva e de acordo com as normas contábeis vigentes.

### **3. VIGÊNCIA E RESCISÃO**

3.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do Contrato de Constituição da SCP.

3.12. Em caso de término do Contrato de SCP, o presente Contrato será considerado terminado, devendo o final das operações da SCP ocorrer simultaneamente com este Contrato.

### **4. PRAZO DE REEMBOLSO**

4.1. O levantamento das despesas será realizado pela Centralizadora até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês de competência (item 2.2 do contrato).

4.2. A empresa Beneficiária, por sua vez, deverá realizar o pagamento até o 3º (terceiro) dia de cada mês subsequente ao da competência.

### **5. DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. É vedado às Partes ceder o presente Contrato, total ou parcialmente, sem aprovação prévia e expressa da outra Parte, que, quando concedida, deverá ser interpretada de forma restritiva, exclusivamente para os fins a que se destina.



5.2. Observadas as cláusulas 3.1 e 3.2 deste Contrato, o presente instrumento somente poderá ser alterado mediante formalização de Termo Aditivo, assinado pelas Partes.

5.3. Caso qualquer termo, cláusula ou compromisso previsto neste Contrato venha a se tornar ineficaz ou inexecutável, tal fato não afetará a validade ou a exequibilidade das demais, que devem ser cumpridas fielmente.

5.4 Ficam ratificados pelo presente os critérios de apuração do rateio de custos e despesas até então utilizados pelas Partes.

## 6. FORO

As Partes elegem o foro de Porto Alegre/RS como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente instrumento.

E assim por estarem as Partes certas e ajustadas, firmam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

\_\_\_\_\_  
**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S/A**

\_\_\_\_\_  
**SCP** \_\_\_\_\_

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_  
Nome: Nome:  
CPF: CPF:

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

### ANEXO III - Cálculo da distribuição de dividendos

1. Nas ocasiões em que houver distribuição de dividendos por esta **SCP**, o dividendo a ser distribuído (DL) a cada Sócio será calculado pelo seguinte critério:
  - a) Serão somadas as frações ideais das unidades autônomas participantes da **SCP** no período de apuração dos dividendos a distribuir, ora denominada "Participação nos lucros dos **Sócios-Participantes**",
  - b) Do total apurado acima, será somado um valor correspondente a 5% (cinco por cento) da menor fração ideal dentre os Sócios-Participantes, ora denominada de "Participação nos lucros da **Sócia Ostensiva**";
  - c) A soma da "Participação nos lucros dos **Sócios Participantes**" mais a "Participação nos lucros da **Sócia Ostensiva**", ora denominada "Somatório das Participações na SCP, corresponderá a 100% dos dividendos a distribuir;
  - d) O dividendo a ser distribuído será proporcional ao percentual de cada participação nos lucros, incluindo a participação nos lucros da **Sócia Ostensiva**, cabendo serem observadas as seguintes fórmulas, na sequência a seguir:

$$PP = PI / \sum PI$$

PP = Participação em percentual nos lucros de cada sócio

PI = Fração Ideal do **Sócio -Participante** no Hotel

$\sum PI$  = Somatório das Participações na **SCP**

$$DL = (L \times PP / 365) \times n$$

DL = Dividendo a ser distribuído a cada Sócio

L = Dividendo total a ser distribuído



PP = Participação nos lucros de cada Sócio

n = número de dias que o Sócio Participante participa na SCP durante o referido ano-fiscal.

2. Em caso de prejuízo, este será rateado entre os sócios da mesma forma pela qual os dividendos são distribuídos.
3. Caso a **Sócia-Ostensiva** seja proprietária de unidades autônomas do empreendimento e participe desta SCP também como **Sócia-Participante**, terá ela o mesmo tratamento dispensado aos demais **Sócios-Participantes** sem prejuízo de também ter mantida sua participação nos lucros pelo desempenho original de **Sócia-Ostensiva**.



## ANEXO IV – PADRÕES BÁSICOS DA MARCA





# All New, All Tru.

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

*This is not an offer to sell or solicitation to buy a franchise. The US Federal Trade Commission and some states and provincial compliance with applicable law, including providing a Franchise Disclosure Document where required. Hilton Franchise Holding number 7829.*

*esregulate the offer and sale of franchises. Offers will only be made in LLC, 7930 Jones Branch Drive, McLean, VA 22102. MN registration*



<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

Our

# BELIEF

Guests shouldn't have to  
compromise between a  
*consistent, fun*  
experience and an  
*affordable price.*  
Neither should you.



*Our*  
**THREE CORE PRINCIPLES**

- *Simplified*
- *Spirited*
- *Grounded in Value*



DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP





# APPEALS TO A BROAD RANGE OF TRAVELERS

- *Cross generational*
- *Zest for life*
- *Value experiences*
- *Technology forward*
- *Social*
- *Want to pay for the basics —but not for the things they don't need*
- *Looking for a forward-leaning, fresh and functional design*

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

Designed with the

# OWNER IN MIND

- *Efficient development model*
- *Value -engineered prototype*
- *Quick build: Often only 9 -12 months*
- *Small land requirement*

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

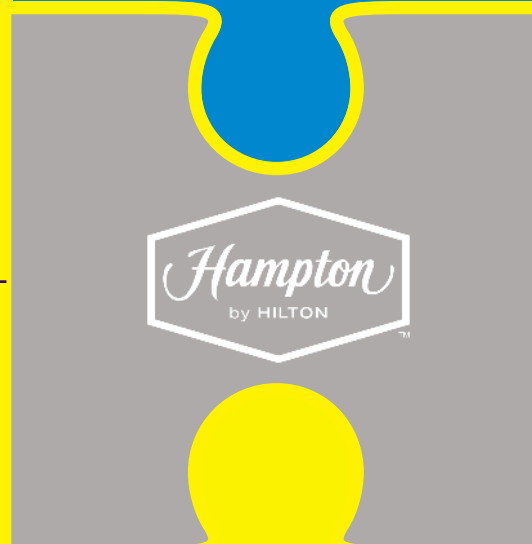
**Brand new part  
of the market**



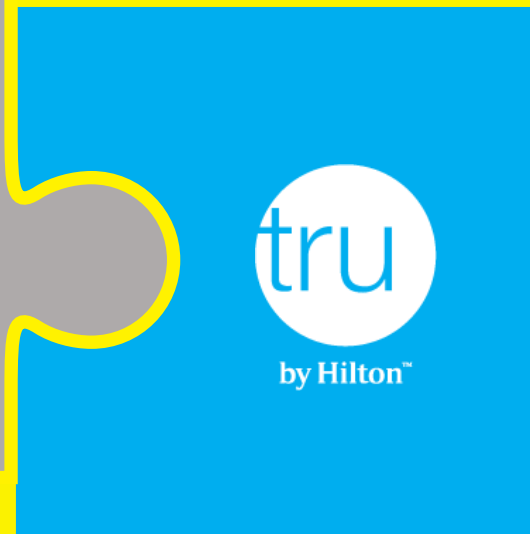
*Courtyard  
Four Points  
Holiday Inn  
Hyatt Place  
Novotel  
Mercure*

<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB



*City Express Plus  
Holiday Inn  
Express  
Fairfield  
Comfort  
Tryp by Wyndham*



*Ibis  
Ibis Styles  
City Express  
LaQuinta  
Avid  
Sleep Inn  
Quality Inn  
one hotels*

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

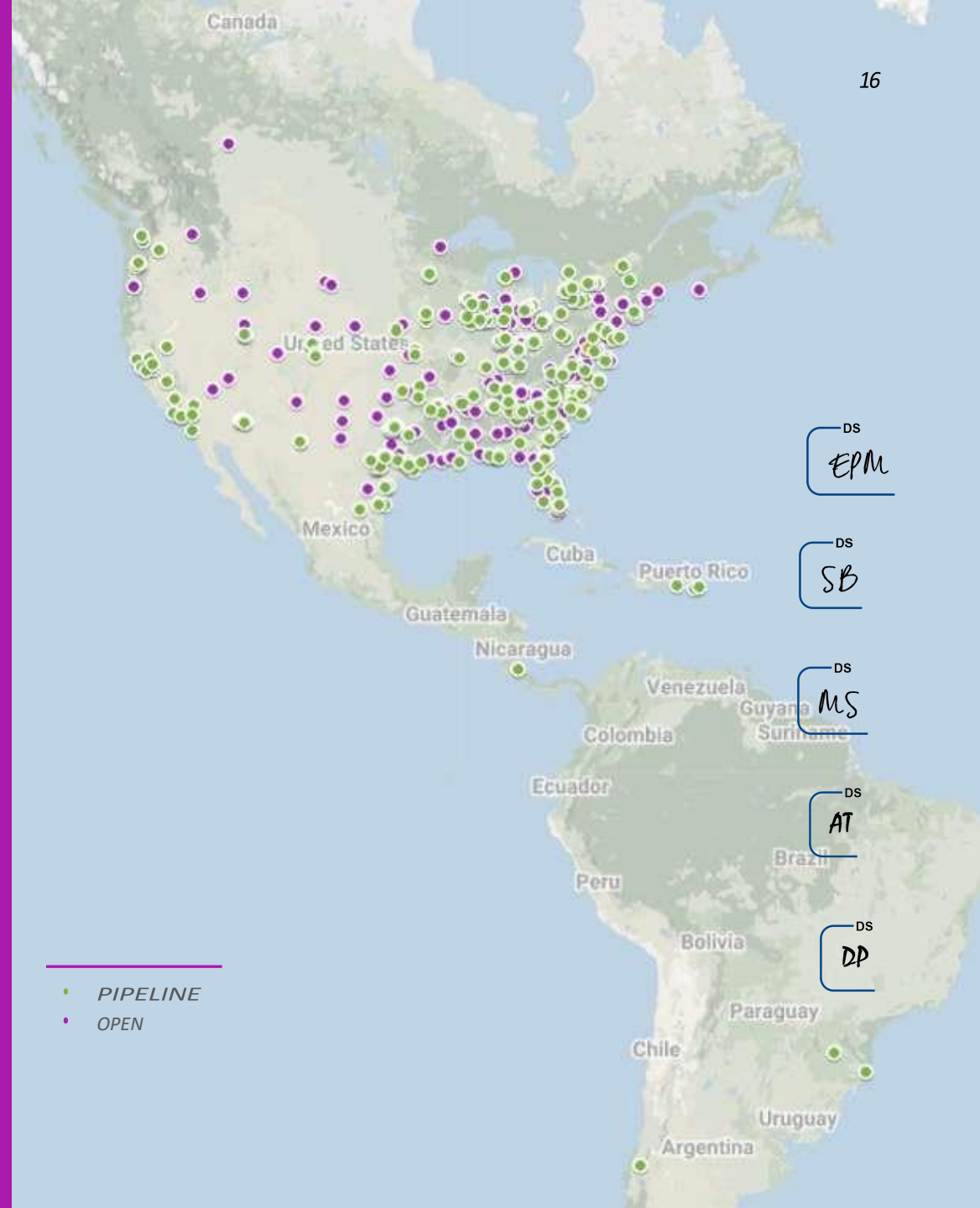
**214**  
**HOTELS OPEN**

ACROSS 41 US STATES &  
CANADA

**≈ 250**  
**IN PIPELINE**

US (including Puerto Rico), Brazil,  
Canada, Chile, Costa Rica,  
Dominican Republic, and Mexico

As of 12/31/2021





**PRODUCT UNLIKE  
ANYTHING IN THE  
HILTON PORTFOLIO  
OR THE INDUSTRY.**

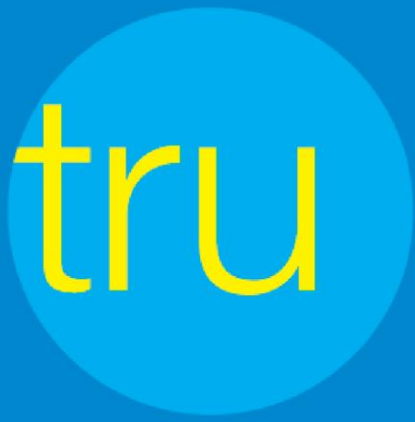
DS  
CPM

SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP



by Hilton™

# Lobby Plan

261 m2 (Net)

Zones and Key Adjacencies



Game area: 22 seats  
 Dining area: 30 seats  
 Lounge area: 25 seats  
 Work area: 8 seats  
 Total: 85 seats

- 1 Brand Walk-off Mat
- 2 Front Desk
- 3 Eat & Sip Market
- 4 TV's Mounted to Ceiling (above)
- 5 Lounge Area with Comfortable Seating and Dining or Work surface options
- 6 24-Hour Coffee Station with Louver Wall
- 7 Local Mural Wall
- 8 Game Area with Game Table
- 9 Communal Gaming Seating
- 10 Media Wall
- 11 Trash & Recycling Station with Board Game Storage
- 12 Powered Community Table with Bar-Height Seating
- 13 Dining Area with Traditional Dining Tables and Banquette Seating
- 14 Breakfast Bar with Storage (below)
- 15 Semi-private Work Pods
- 16 Work Area with Printer Functionality
- 17 Louver Wall for Additional Privacy
- 18 Glass Storefront
- 19 Porcelain Tile with Integrated Carpet Tiles
- 20 Outdoor Patio with Tables and Lounge Seating (optional)
- 21 Tru-ly local wall with digital signage
- 22 Pantry
- 23 Public Restrooms

DS  
EPM

SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP (optional)





The centrally located, circular front desk increases visibility for guests and enables a staff member to help them both check in and make purchases.

**LARGE PUBLIC SPACE  
DESIGNED WITH FOUR  
INTERCONNECTED  
ZONES BUILT IN  
EFFICIENCY FOR  
OPERATORS.**

DS  
EPM  
DS  
SB  
DS  
MS  
AT  
DS  
DD



Lounge



Work



Play



Eat

**PUBLIC SPACE ZONES**

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

Lounge



- DS EPM
- DS
- DS
- DS AT
- DS DP

Multiple types of flexible seating options

**Work**

*Get more done in more private nooks with free WiFi and printing throughout the hotel*

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

Eat



# TOP IT BREAKFAST

EXPLORE THE TOPPING POSSIBILITIES

YOGURT & GRANOLA

WAFFLE

EGGS

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

- A new spin on the traditional hot breakfast buffet
- Healthy, sweet and savory items with a variety of toppings for a customized breakfast experience.

**Play**



*Guests are encouraged to have fun with table and board games for kids and adults alike.*

*And each Tru has a mural customized to its location to create a unique sense of place within each hotel.*

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

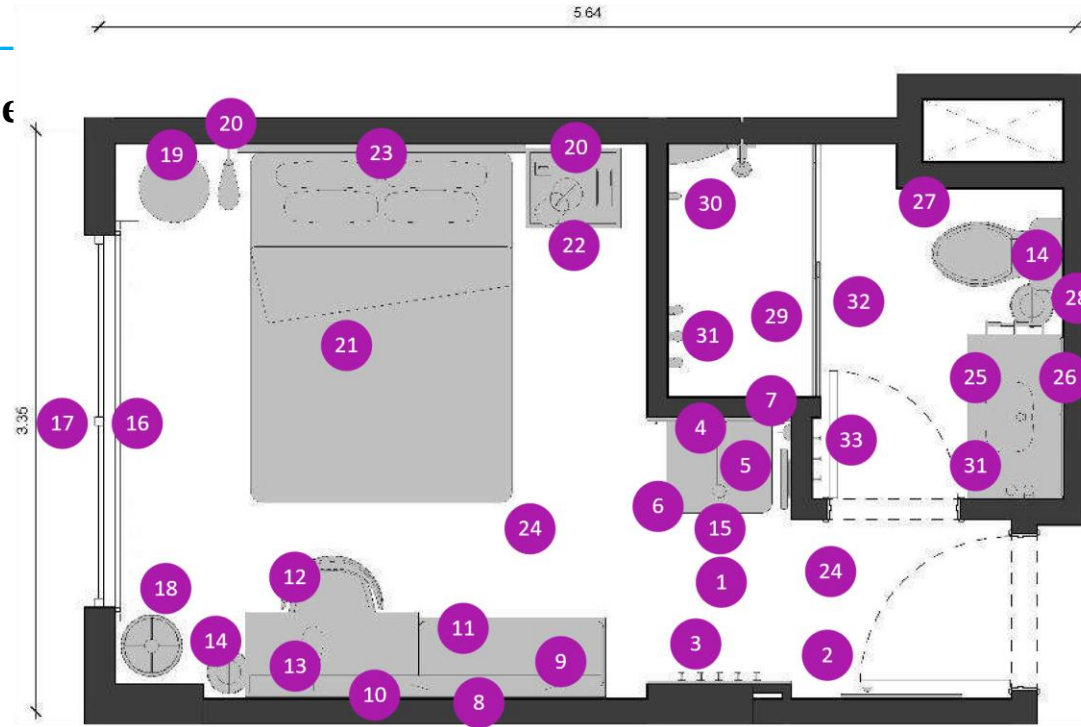
DS  
DP



16.89 m2 (Net)

## Single Queen Guest Room

26



- 1 Landing Zone
- 2 Full Length Mirror
- 3 Decorative Wall Hooks
- 4 Hanging Clothes Storage (above)
- 5 Luggage Bench
- 6 Refrigerator (below)
- 7 Iron and Ironing Board
- 8 Wall-Mounted with TV Unit and power outlets
- 9 TV
- 10 Laminate Wall Panels
- 11 Storage Bench with Cushion (below)
- 12 Mobile Desk and Task/Lounge Chair
- 13 Dual-Directional Task/Ambient Lighting
- 14 Trash
- 15 HVAC unit above landing zone
- 16 Printed Solar Sheer & Blackout
- 17 Double Window

- 18 Floor Lamp
- 19 Accent Nightstand
- 20 Task Lighting
- 21 Queen Bed & Headboard
- 22 Nightstand with Alarm Clock/Power, Phone
- 23 Vinyl wallcovering Finish with Accent Color at Headboard Wall
- 24 Luxury Vinyl Tile (LVT)
- 25 Expansive Vanity with Towel Storage (below), Storage Shelf (above)
- 26 Illuminated Mirror
- 27 Vinyl Wallcovering Accent Wall
- 28 Hair Dryer in Bag (Hanging on Hook)
- 29 Shower with Glass Sliding Door and Exterior Towel Bar
- 30 Vertical Grab Bar
- 31 Bulk Dispensers
- 32 Ceramic Tile Flooring with Narrow Grout Line
- 33 Wall hooks in bathroom

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP



# **EFFICIENTLY AND THOUGHTFULLY DESIGNED GUEST ROOMS**

## *Feature include:*

- *Mobile desk*
- *Large window*
- *Easy to clean LVT flooring*
- *Case goods with built-in storage space*

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP



# Double Full Guestroom

21.23 m2 (Net)



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 1 Landing Zone                                | 9 TV                                      | 18 Floor Lamp   | 26 Illuminated Mirror                                    |
| 2 Full Length Mirror                          | 10 Laminate Wall Panels                   | 19 Not Applicable   | 27 Vinyl Wallcovering Accent Wall                        |
| 3 Decorative Wall Hooks                       | 11 Storage Bench with Cushion (below)     | 20 Task Lighting  | 28 Hair Dryer in Bag (Hanging on Hook)                   |
| 4 Hanging Clothes Storage (above)             | 12 Mobile Desk and Task/Lounge Chair      | 21 Queen Bed & Headboard  | 29 Shower with Glass Sliding Door and Exterior Towel Bar |
| 5 Luggage Bench                               | 13 Dual-Directional Task/Ambient Lighting | 22 Nightstand with Alarm Clock/Power, Phone                           | 30 Vertical Grab Bar                                     |
| 6 Refrigerator (below)                        | 14 Trash                                  | 23 Vinyl wallcovering Finish with Accent Color at Headboard Wall      | 31 Bulk Dispensers                                       |
| 7 Iron and Ironing Board                      | 15 HVAC unit above landing zone           | 24 Luxury Vinyl Tile (LVT)  | 32 Ceramic Tile Flooring with Narrow Grout Line          |
| 8 Wall-Mounted with TV Unit and power outlets | 16 Printed Solar Sheer & Blackout         | 25 Expansive Vanity with Towel Storage (below), Storage Shelf (above) | 33 Wall hooks in bathroom                                |
| 17 Double Window                              |   |   |  |

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DP





<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP

**LARGE, BRIGHT  
BATHROOMS AND  
PREMIUM AMENITIES.**

**CALA DESIGN PACKAGES**

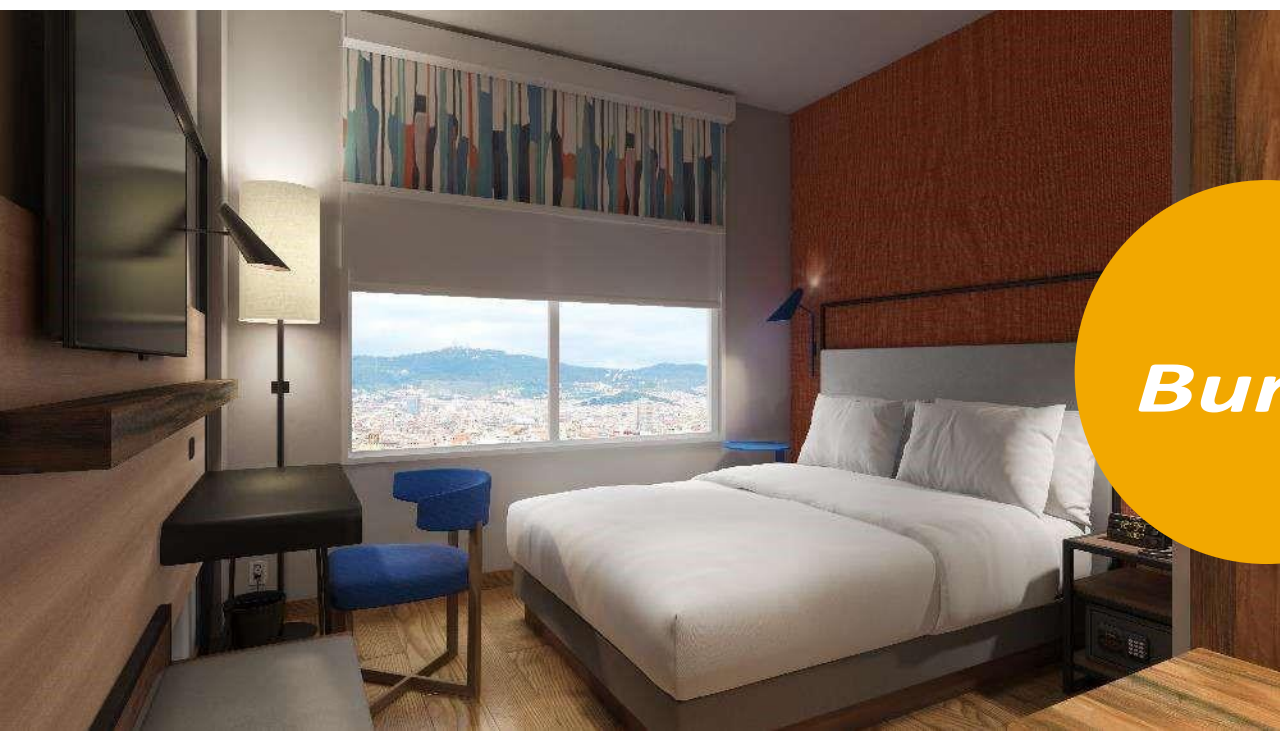


**Burst A**

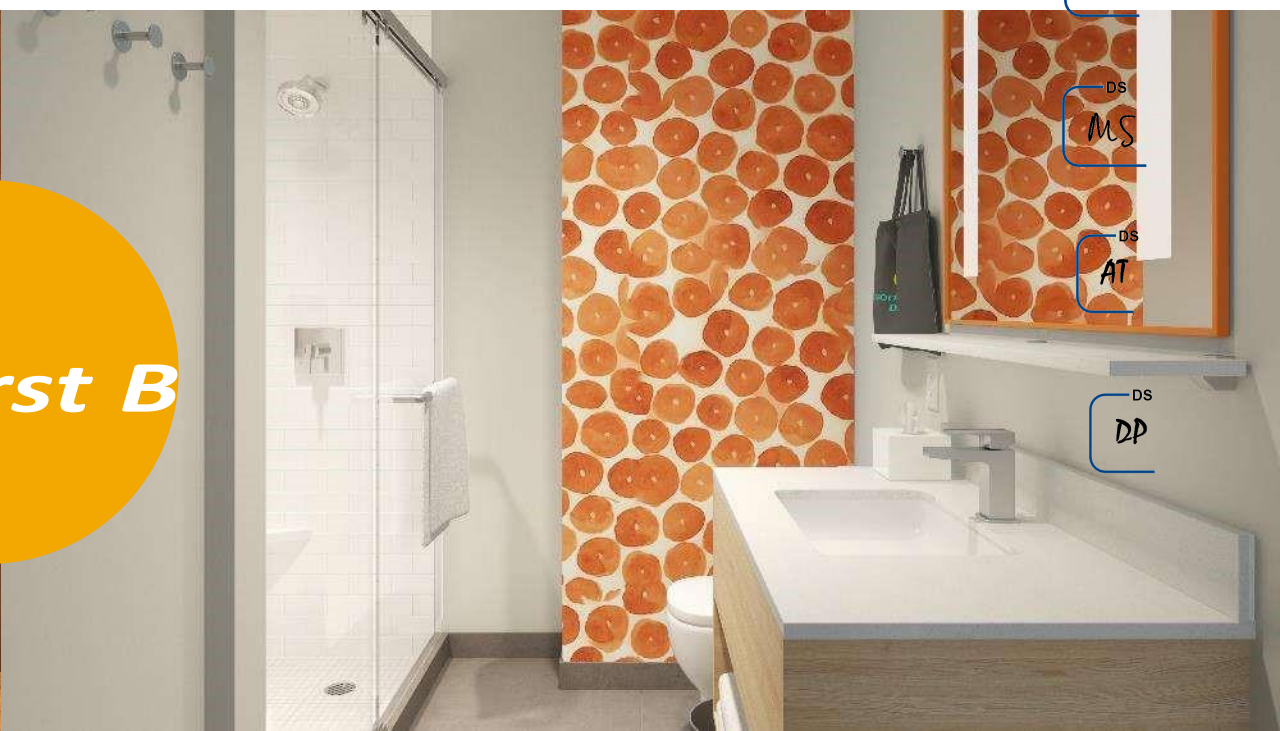


DS  
EPM

DS  
SB



**Burst B**



DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

**CALA DESIGN PACKAGES**

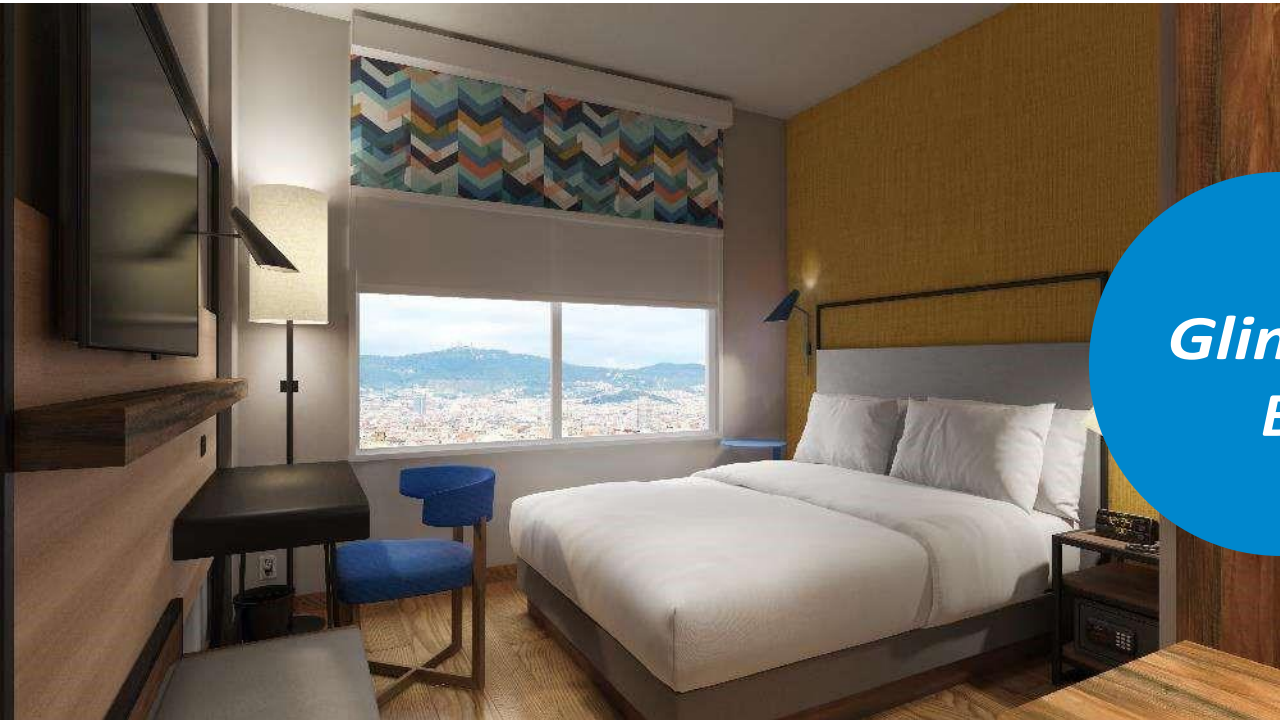


**Glimmer  
A**



DS  
EPM

DS  
SB



**Glimmer  
B**



DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

tru

by Hilton™

*Being value-conscious and delivering a vibrant guest experience are no longer mutually exclusive.*

**IT'S  
UNIQUELY  
TRU.**



<sup>DS</sup>  
EPM

<sup>DS</sup>  
SB

<sup>DS</sup>  
MS

<sup>DS</sup>  
AT

<sup>DS</sup>  
DP