

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA  
HOTELEIRA**

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, a "Parte") que o firmam:

- como CONTRATANTE, **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro situado 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 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel esse de propriedade da empresa INSERIR NOME DA SPE DA CONSTRUCAO., com sede nesta Capital, INSERIR ENDEREÇO E CNPJ, neste ato por seu representante legal ao final assinado, neste ato representado por sua incorporadora, 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.

- como CONTRATADA, a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o n.º 02.584.924/0001-08, com sede na Rua 18 de Novembro, nº 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu 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.

RESOLVEM, por este instrumento e na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

**CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS**

- a) Considerando que o Condomínio é constituído por partes que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comuns dos condôminos, sendo composto por 287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo que lhes correspondem, edificado como um hotel (o "Empreendimento"), devidamente aprovado pelas autoridades públicas competentes;
- b) Considerando que, além dos apartamentos, conta o Empreendimento com outras áreas e instalações de apoio e para desenvolvimento de atividades hoteleiras, tais como, restaurante, bar, centro de convenções, que também servirá de apoio a outros usos do empreendimento, estacionamentos, áreas de circulação e de lazer e jardins, bem como as que se acrescerem em razão de eventuais ampliações relativas à instalação e operação de sua infraestrutura;
- c) Considerando que o Condomínio declara não possuir interesse em administrar e promover a operação do Empreendimento, razão porque pretende que o Empreendimento tenha sua exploração administrada por empresa hoteleira com experiência e qualificada para tanto;

DS

EPM

DS

SB

DS

MS

DS

AT

DS

DP

DS  
EPM

- d) Considerando que o Condomínio e a ICH pretendem, por meio deste instrumento, formalizar os termos e condições que regerão a administração operacional completa do Empreendimento;
- e) Considerando que o Condomínio concorda e reconhece que a ICH deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a prestação de seus serviços e sua exploração comercial, desde que não impacte na ocupação por seus usuários;
- f) Considerando que a prestação dos serviços objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a serviços de quarto, de mensagens e recepção será disponibilizada, necessariamente, para todos os hóspedes;
- g) Considerando que a Hilton Brasil Operações e Participações Ltda, sociedade constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob nº 22.606.718/0001-69, com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.901, Torre Leste, sala 1, Brooklin Novo, CEP 04578-000 (a "Hilton") detém os direitos sobre a marca "Tru by Hilton" (a "Marca") possuindo direito de utilizar, licenciar a terceiros e de explorar comercialmente a Marca no território brasileiro;
- h) Considerando que a Hilton concedeu à ICH, através de *Trademark Sublicense Agreement*, o direito de sublicenciar a Marca no Brasil, com a finalidade de promover e desenvolver a operação de hotéis e condo-hotéis sob a Marca;
- i) Considerando que a ICH, portanto, dispõe do direito de uso da marca TRU BY HILTON, concedida pela Hilton, e a usará para nomear comercialmente as operações de hospedagem hoteleira a serem desenvolvidas nas unidades autônomas do Empreendimento (as "Unidades Autônomas").

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** O Condomínio, que será localizado nesta Capital, 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 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, contrata a ICH para que esta, a partir da data indicada abaixo, preste-lhe os serviços de administração condominial de natureza hoteleira, especificamente para o seu Subcondomínio Hoteleiro.

**1.2.** O Condomínio é composto de 287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns, conforme descrito em sua Convenção de Condomínio (a "Convenção"), podendo vir a ser chamado de Hotel para fins deste contrato.

**1.3.** O termo de início das atividades operacionais da ICH será configurado pela assembleia geral de instalação do condomínio de uso do Subcondomínio Hoteleiro, e desde que as atividades pré-operacionais estejam integralmente concluídas, ficando a ICH isenta de qualquer penalidade em caso de atraso no início de suas atividades, por atos de responsabilidade do Subcondomínio Hoteleiro e de seus condôminos.

DS  
EPM

**1.4.** O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, declara ter conhecimento e aceitar que a **ICH** fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”) que explorará as atividades hoteleiras empreendidas nas unidades autônomas, bem assim em certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, de modo que assegura que tomará as medidas necessárias para que a ICH possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

DS  
SB

DS  
MS

**1.4.1.** O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro assegura, também, que a **ICH** seja, na vigência do presente contrato, a única administradora e operadora a desenvolver atividades hoteleiras dentro de suas áreas, e que tomará todas as medidas necessárias, inclusive judiciais, para impedir qualquer tipo de interferência nas rotinas e atividades desenvolvidas pela **ICH**.

DS  
AT

DS  
DP

**1.5.** É anexo a este instrumento (Anexo 1) o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação – SCP – e seus anexos. A constituição da SCP deverá ser assinada pelos representantes do Subcondomínio, segundo os termos do Anexo 1, em, data que não ultrapasse a data de realização de assembleia geral de instalação do Subcondomínio Hoteleiro, seja com uso ou sem uso.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA ICH**

**2.1.** À **ICH**, com os recursos aportados pelos condôminos, caberá:

- (i) proceder à administração do Subcondomínio Hoteleiro, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando, para tanto, as disposições da Convenção, do regimento interno do Condomínio (o “Regimento Interno”), as deliberações tomadas nas assembleias gerais (as “Assembleias Gerais” ou, individualmente, a “Assembleia Geral”), e, ainda, aquelas emanadas pelo síndico (o “Síndico”) e membros do conselho consultivo (o “Conselho”), no uso de seus poderes, que lhes são concedidos pela Convenção;
- (ii) elaborar o orçamento anual (o “Orçamento Anual”), relativo a cada exercício financeiro, do qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que desenvolverá. O referido orçamento deverá ser encaminhado ao Síndico e ao Conselho até 30 (trinta) dias antes da Assembleia Geral que o apreciará, e aos condôminos juntamente com a respectiva convocação. Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando a aprovação do orçamento, obrigatoriamente deverá ocorrer antes do início do exercício financeiro. Enquanto não aprovado o orçamento ou determinadas rubricas que o compõem, a gestão será feita com base no orçamento do exercício anterior, atualizado monetariamente pela variação do IPCA, ou, na sua falta, pelos índices apontados neste instrumento;
- (iii) em caso de impasse quanto à 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, CondoHotel e similares, exceto por aquelas que eventualmente venham a ser

contratadas para a administração dos demais setores do Empreendimento, devendo ser escolhida aquela que apresentar o menor orçamento, sendo que a decisão por ela tomada vinculará as Partes.

- (iv) manter os livros de contas e o registro de contabilidade do Subcondomínio Hoteleiro de maneira apropriada conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;
- (v) criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- (vi) selecionar, admitir e demitir empregados que atuarão no Subcondomínio Hoteleiro, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios;
- (vii) impor diretamente aos condôminos e usuários do Subcondomínio Hoteleiro, a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das Unidades Autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades, quando cabível;
- (viii) convocar nas épocas próprias ou sempre que necessário, caso o Subsíndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias do Subcondomínio Hoteleiro, especialmente quando houver necessidade de arrecadação de verba para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- (ix) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias condominiais do Subcondomínio Hoteleiro, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro e com aplicações em banco de primeira linha, as quais deverão ser aprovadas prévia e expressamente pelo Subsíndico, por meio de e-mail ou carta, ressalvados os casos em que a ICH, para manter a rotina de operação de administração, objeto deste Contrato, poderá indicar instituição bancária para as movimentações financeiras do Subcondomínio Hoteleiro, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência da Assembleia Geral;
- (x) processar, às expensas do Subcondomínio Hoteleiro ou da SCP, conforme o caso, todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de empregados nele alocados;
- (xi) manter o arquivo referente ao Subcondomínio Hoteleiro e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias ao

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

DS  
EPM

condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, devendo, ao término do presente contrato entregá-los ao Síndico e Subsíndico do respectivo Subcondomínio ou Setor;

DS  
SB

(xii) apresentar, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, os balancetes mensais de verificação, assim entendidos os relatórios contábeis que apresentem todos os registros relativos à gestão do Subcondomínio Hoteleiro no mês anterior. Referidos balancetes poderão ser disponibilizados por internet, de acordo com as soluções tecnológicas disponíveis;

DS  
MS

(xiii) apresentar, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano, os balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao exercício financeiro findo, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do Subcondomínio Hoteleiro;

DS  
AT

(xiv) submeter aos condôminos, para aprovação, o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro findo, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 06 (seis) meses;

DS  
DP

(xv) promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, conforme cadastro de cada condômino constante dos arquivos condominiais;

(xvi) contabilizar a crédito do Subcondomínio Hoteleiro eventuais receitas condominiais, bem assim penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas pelo Subcondomínio Hoteleiro, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;

(xvii) manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial; e

(xviii) recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção.

**2.1.1.** Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação, este deverá ser aprovado na Assembleia Geral de Instalação de Uso do Subcondomínio Hoteleiro, e contemplará apenas os meses restantes para o término do ano vigente.

**2.1.2.** Fica ajustado que se não houver aprovação do orçamento apresentado para o primeiro ano de operação, a **ICH** poderá se recusar a dar início às suas atividades operacionais. Entretanto, a **ICH** poderá aceitar iniciar as atividades operacionais, após aprovação de valores provisórios de contribuição, com vistas a garantir o funcionamento mínimo de alguns serviços condominiais.

**2.1.2.1.** O primeiro orçamento submetido à Assembleia de Instalação do Subcondomínio Hoteleiro será analisado e pré-aprovado pelos membros da comissão de representantes de obra, ou pelo Corpo Diretivo eleito na Assembleia Geral de Instalação do Subcondomínio Hoteleiro sem uso, caso tal instalação tenha sido viabilizada.

DS  
EPM

**2.1.3.** Aprovados os valores provisórios, os quais não poderão superar 03 (três) meses de operação, o Síndico do Condomínio Geral, bem como o Subsíndico e os conselheiros do Subcondomínio deverão, no prazo de 15 (quinze) dias da realização da mencionada Assembleia, se reunir com a **ICH**, a fim de juntos direm o impasse, podendo, inclusive, ser apresentadas propostas alternativas para votação dos condôminos em Assembleia a ser realizada em continuação àquela que recusou o orçamento.

DS  
SB

DS  
MS

**2.1.4.** Sempre que houver desaprovação do orçamento ou de qualquer rubrica que o compõem, a **ICH** manterá as atividades operacionais com base no orçamento ou no ponto desaprovado do ano pretérito, atualizado monetariamente pela variação do IPCA. Os pontos discordantes deverão ser claramente apontados, a fim de que a **ICH** possa providenciar os respectivos esclarecimentos ou aprovar eventuais alterações.

DS  
AT

DS  
DP

**2.1.5.** Sempre que houver mudanças significativas no cenário local, nacional ou internacional que possam comprometer o cumprimento das metas orçamentárias aprovadas, a **ICH** poderá propor revisão do orçamento durante sua vigência, cabendo ao Síndico e aos conselheiros do Condomínio aprovar as alterações propostas, exceto se houver justificativa fundamentada para a recusa. Serão causas de proposição para alteração no orçamento, as situações abaixo apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva:

- a) alterações na ordem tributária municipal, estadual ou federal;
- b) inadimplência de condôminos;
- c) aumento de determinadas despesas condominiais relevantes, acima da variação do IPCA, tais como dissídios, reajuste de tarifas de concessionárias de serviços públicos, etc.;
- d) decisão judicial ou administrativa;
- e) implantação de planos que alterem a ordem econômica nacional;
- f) eventos de grande impacto nos negócios (atentados, epidemias e pandemias, guerras, desastres naturais, etc.);
- g) interrupção inesperada ou impedimento na prestação de algum serviço condominial.

**2.2.** A **ICH** será sempre e obrigatoriamente convocada para participar das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Subcondomínio Hoteleiro.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS**

**3.1.** Compete ao Subcondomínio Hoteleiro e aos seus condôminos, cumprir rigorosamente as cláusulas e condições deste Contrato durante todo o período em que a **ICH** estiver exercendo a administração condominial, mantendo os termos da Convenção compatíveis com o disposto neste Contrato.

**3.2.** O Condomínio, o Subcondomínio Hoteleiro e seus condôminos comprometem-se a fornecer e/ou disponibilizar os recursos necessários para que a **ICH**, em nome do SubCondomínio Hoteleiro possa: (i) obter todas as licenças, alvarás e aprovações necessárias à administração e operação hoteleira que serão nele empreendidas; e, (ii) pagar todas das despesas condominiais, inclusive

déficits de orçamento operacional e remuneração de pessoal, conforme o estabelecido neste Contrato e na Convenção.

**3.3.** No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações do Subsíndico, dos integrantes do Conselho e demais condôminos, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção, as seguintes:

- a) garantir livre acesso da **ICH** a todas as áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns;
- b) apoiar a **ICH** perante os demais condôminos, usuários e empregados, para que respeitem o pleno exercício de sua função;
- c) sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, se possível por escrito, aos atos praticados pela **ICH**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;
- d) dar a **ICH** toda a assistência, de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;
- e) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas administrativas e operacionais sem o consentimento prévio da **ICH**, bem como na admissão e demissão de empregados; fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações, que possam refletir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas, preferencialmente por escrito, e exclusivamente aos representantes designados pela **ICH**, assim entendidos o gerente geral (para assuntos rotineiros) ou aos seus superiores imediatos;
- f) não tomar decisões e não assumir compromissos em nome do Subcondomínio Hoteleiro, sem o conhecimento e aprovação escrita da **ICH**, tais como abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir e demitir empregados, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, terceirização ou locação de áreas condominiais de uso exclusivo ou geral, mas que possam interferir na operacionalidade hoteleira desenvolvida no Subcondomínio Hoteleiro;
- g) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que comprovadamente afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Subcondomínio Hoteleiro;
- h) manter vigente, em cumprimento ao presente Contrato, procuração que conceda à **ICH** poderes para abrir, movimentar e fechar contas correntes condominiais, contratar, advertir e demitir empregados, bem como para exercer as atividades que lhe cabem por força deste Contrato; e
- i) manter atualizados seus dados cadastrais, como endereço, telefone e endereço eletrônico, principalmente em caso de alienação de sua unidade habitacional.

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

DS  
EPM

**3.4.** É vedado ao Subsíndico do Condomínio Hoteleiro (i) assumir a função de qualquer empregado que esteja desempenhando atividades no Subcondomínio Hoteleiro, ou indicar parentes ou pessoas de seu interesse particular para o exercício de funções ligadas ao Subcondomínio Hoteleiro; e, (ii) exercer qualquer atividade comercial ou de interesse pessoal dentro do Subcondomínio Hoteleiro. As disposições constantes desta cláusula aplicam-se, também, a qualquer membro do Conselho do Condomínio e não se aplicarão na hipótese da ICH estar ocupando o cargo de Subsíndica.

DS  
SB

DS  
MS

**3.5.** O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, deve assumir, a título exclusivo, as condições de empregador, no que diz respeito à todas as pessoas que vier a contratar para o cumprimento deste Contrato, inclusive aquelas contratadas em nome do Subcondomínio Hoteleiro, garantindo à ICH o ressarcimento por quaisquer danos causados por estas pessoas, bem como o pagamento de toda e qualquer indenização decorrente de responsabilidade imputada à ICH em decorrência da execução do objeto deste Contrato.

DS  
AT

DS  
DP

**3.6.** Excluir de imediato a ICH de todo e qualquer processo judicial ou administrativo que seja ajuizado/instaurado por empregado do Condomínio ou do Subcondomínio Hoteleiro, terceiros ou órgão governamental em razão deste Contrato e/ou de sua execução, isentando a ICH de todo e qualquer ônus ou responsabilidade; independentemente da busca de imediata exclusão da ICH, sendo obrigação do Condomínio e/ou do Subcondomínio Hoteleiro comprovar a existência de requerimento nesse sentido em sua peça de defesa processual.

**3.7.** Enquanto o presente Contrato estiver em vigor e durante o período de 2 (dois) anos após o seu encerramento, independentemente do motivo, do tempo e da forma do encerramento, o Subcondomínio Hoteleiro, direta ou indiretamente, não poderá realizar ou promover, direta ou indiretamente, ofertas de empregos ou prestação de serviços, ou contratar empregados, trabalhadores, ou pessoas relacionadas com a ICH, sem o prévio consentimento, por escrito, da ICH.

**3.7.1.** O valor ajustado do presente Contrato engloba a contraprestação pelas obrigações decorrentes da cláusula 3.7 deste instrumento que tratam de não concorrência e não aliciamento.

**3.7.2.** O descumprimento das obrigações descritas na cláusula 3.7 deste instrumento acarretará a aplicação do previsto na cláusula décima deste Contrato ou, em sua impossibilidade, ficará o Condomínio e/ou o Subcondomínio Hoteleiro obrigado a indenizar a ICH por quaisquer perdas, danos ou prejuízos decorrentes de tal descumprimento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA ICH**

**4.1.** A ICH, pelos serviços objeto deste Contrato, fará jus ao recebimento de uma taxa mensal de administração do condomínio de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por Unidade Autônoma do Subcondomínio Hoteleiro, observado o abaixo disposto.

**4.1.1.** O valor acima, referente à taxa mensal de administração do condomínio, será integralmente isentado pela ICH enquanto o SubCondómino Hoteleiro mantiver sua estrutura de condo-hotel com 100% (cem por cento) de suas unidades habitacionais autônomas integrantes do sistema conjunto de exploração hoteleira gerido pela ICH.

**4.1.2.** Caso seja modificada a estrutura de condo-hotel do Empreendimento, permitindo, portanto, a saída de unidades autônomas do conjunto de exploração hoteleira, a Contratante ou o próprio titular de referidas unidades, pagará a ICH o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por unidade autônoma fora do pool hoteleiro.

**4.1.3.** O valor indicado na cláusula 4.1 do presente instrumento, logo acima, será reajustado anualmente, a contar desta data, pela variação positiva e acumulada do IPCA no período e, em caso de extinção deste, nesta ordem, pelo IGP-DI/FGV, e IPC-FIPE. Caso todos estes índices venham a ser extintos, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

**4.1.4.** O pagamento mensal da taxa de administração referida na cláusula 4.1 deste Contrato se iniciará no mês em que se der a instalação do Subcondomínio Hoteleiro com uso, observada a isenção oferecida na cláusula 4.1.1.

**4.2.** Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à **ICH** não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Subcondomínio Hoteleiro e/ou aos condôminos, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados na cláusula 4.1.1 do presente instrumento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS**

**5.1.** No sentido de viabilizar o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Subcondomínio, conforme disciplinado na Convenção, certas áreas e bens condominiais, tais como restaurante, lavanderia, *business center*, salas de eventos e telefonia, destinar-se-ão à exploração comercial, que poderá ser feita pela ICH ou por terceiro contratado especificamente para este fim.

**5.2.** Caberá à **ICH** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que tais serviços sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais, levando tais regras para aprovação do Sub-síndico e membros de Conselho, cabendo-lhe implantá-las.

**5.3.** O Subcondomínio Hoteleiro deverá aprovar previamente perante a **ICH** sua intenção de ceder áreas comuns a terceiros.

**5.3.1.** Todos os contratos eventualmente celebrados com terceiros, tais como restaurantes, lavanderia, segurança, *business center*, *salas de evento*, *fitness center* e telefonia, deverão, necessariamente, conter anuência expressa da **ICH**, a fim de que esta possa supervisionar os trabalhos desenvolvidos pelos respectivos concessionários.

**5.4.** A exploração das áreas, equipamentos e atividades acima indicadas poderá ser feita pela **ICH**, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que, nesta hipótese, tais áreas e equipamentos lhe serão cedidas a título gratuito.

**5.4.1.** Na hipótese prevista em 5.4 supra, o Subcondomínio Hoteleiro cederá à **ICH**, na qualidade de Comodatária, estas áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro passíveis de operação

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

comercial, sendo esta relação regada por instrumento específico entre estas partes denominado Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns (Anexo 2).

**5.4.2.** A ICH por meio do instrumento mencionado no item 5.4.1 acima, receberá autorização para exploração de determinadas áreas comuns, tais como restaurante, academia, salas de eventos, levando-se em consideração que a exploração de tais espaços a serem detalhados na Convenção e Regimento Interno do Condomínio.

## CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS

**6.1.** A ICH, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende devam ser contratados pelo Subcondomínio Hoteleiro, para fins de assegurar o patrimônio dos condôminos, bem assim as atividades empreendidas no Subcondomínio Hoteleiro, e providenciará, com a chancela do Subsíndico e dos membros do Conselho, a contratação daqueles que vierem a ser aprovados, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA

**7.1.** A empresa Hilton Brasil Operações e Participações Ltda concedeu à ICH o direito, no território brasileiro, de utilizar e dispor da marca “Tru By Hilton” em todas as suas variações, combinações e derivações. O Condomínio fica responsável por qualquer dano, decorrente do uso indevido e não-autorizado da Marca, 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.

**7.2.** Durante a vigência deste Contrato, e enquanto vigentes os contratos firmados entre ICH e Hilton, a ICH autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização da Marca, cuja propriedade intelectual é de titularidade da Hilton, incluindo, mas não limitando, marcas e logomarcas, 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”) especificamente para os fins previstos neste instrumento, sempre com autorização prévia e expressa da ICH.

**7.3.** 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. Ainda, caso a Hilton solicite alterações nos materiais, a SPE deverá acatar tais alterações e novamente submeter os materiais para aprovação.

**7.3.1.** 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 deste Contrato.

**7.4.** Aplicam-se a este Contrato, como se aqui estivessem transcritas, as demais cláusulas e condições relativas à Marca, estabelecidas no contrato de constituição da Sociedade em Conta de Participação.

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

## CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

**8.1.** Quando devidamente constituído o Subcondomínio Hotel **de uso**, em caráter irrevogável e irreatável e pelo prazo que a relação jurídica perdurar, o Subcondomínio Hoteleiro deverá nomear e constituir a **ICH** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do Subcondomínio Hoteleiro, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados; (d) representá-lo perante Sindicatos Patronais e de Empregados, Juntas de Conciliação e Justiça do Trabalho em geral. A **ICH**, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

## CLÁUSULA NONA - DO PRAZO

**9.1.** O presente Contrato entra em vigor nesta data e é celebrado pelo prazo determinado de 10 (dez) anos, contados a partir da data de inauguração do Hotel, considerada esta como a data de abertura do empreendimento ao público, podendo ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação protocolada com 180 (cento e oitenta dias) de antecedência da data de encerramento do prazo inicial e de suas eventuais renovações.

**9.2.** Em caso de encerramento deste Contrato em momento anterior ao advento de seu termo final, independentemente do motivo que lhe deu causa, a **ICH** deverá permanecer na administração do Subcondomínio Hoteleiro, fazendo jus ao recebimento de sua remuneração e reembolsos devidos conforme previsto neste instrumento, pelo prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da decisão de encerramento do Contrato, para fins de que seja promovida a transição das atividades para a nova administradora.

**9.3.** Em caso de término da SCP, o presente Contrato será considerado terminado, ficando ajustado que, se o término aquela relação jurídica implicar em pagamento de penalidades, o mesmo ocorrerá neste Contrato.

**9.4.** A data atualmente prevista para a conclusão das obras, com o hotel totalmente equipado e autorizado a iniciar sua operação, é de aproximadamente 120 (cento e vinte) dias, contados a instalação do condomínio de uso, desde que previamente expedido o habite-se e a CND-INSS, sendo certo que esta data poderá sofrer alterações em função do andamento de obras e aprovações legais necessárias, alterações essas que devem ser imediatamente informadas à **ICH**.

**9.4.1.** Caso a data descrita na cláusula 9.4 deste Contrato seja excedida em mais de 18 (dezoito) meses, por motivo não imputável à **ICH**, poderá esta rescindir este Contrato e os demais instrumentos que compõe sua relação com as demais **Partes** sem que haja penalizações de qualquer natureza, ficando neste caso as **Partes** completamente livres e desimpedidas dos compromissos previamente assumidos.

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO**

**10.1.** Constituirá hipótese de término deste Contrato, dentre outras previstas neste instrumento, a ocorrência de qualquer um ou mais dos eventos abaixo:

- (a) a violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das Partes, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) se for decretada falência de qualquer das Partes, se for pedida a autofalência de qualquer das Partes, se qualquer das Partes for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das Partes contratantes requerer recuperação extrajudicial ou judicial;
- (c) a não conclusão da construção e equipagem do hotel, com a obtenção de todas as licenças legais necessárias à sua operação regular, nos prazos definidos no INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS, formalizado entre o Condomínio, e a ICH nesta data;
- (d) não ocorrer a formalização do Contrato de Constituição da SCP na forma descrita na cláusula 1.4 deste Instrumento;
- (e) o Condomínio e/ou a Incorporadora promoverem alterações na Convenção e/ou no Regimento Interno que prejudiquem a aplicabilidade das cláusulas deste instrumento e os demais que constituem a relação com a ICH;
- (f) o Condomínio promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela ICH.

**10.2.** Excetuando-se a situação exposta na alínea “a” da cláusula 10.1 deste Contrato, a Parte inocente terá o direito de notificar a Parte inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

**10.3.** Uma vez enviada e recebida a notificação e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento ou tenha iniciado as diligências, conforme cláusula 10.2 deste Contrato, a Parte inocente terá o direito de resolver o presente Contrato, conforme previsto nas cláusulas seguintes, ou exigir seu cumprimento, com o direito, em ambos os casos, de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela Parte Inadimplente.

**10.4.** Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito na cláusula 10.2 deste instrumento, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos deste Contrato.

**10.5.** A partir da resolução deste Contrato, o Subcondomínio Hoteleiro não terá qualquer direito de (i) usar a Marca, as Propriedades Intelectuais ou operar o hotel como um empreendimento sob essa Marca;

(ii) utilizar ou dispor de quaisquer FF&E, equipamentos operacionais e suprimentos operacionais que exibirem ou incorporarem a Marca.

**10.6.** Se este Contrato for resolvido, ainda que por inadimplemento da ICH, esta fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente de pagamento, mas deverá arcar com o pagamento das penalidades e indenizações decorrentes de seu inadimplemento, sendo admitida a compensação, ainda que parcial, de valores. Por outro lado, se a resolução se der por inadimplemento do Subcondomínio Hoteleiro, a ICH fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente, bem como do montante referente às penalidades e indenizações decorrentes do mencionado inadimplemento.

**10.7.** A renúncia a uma específica hipótese de inadimplemento não será interpretada de forma extensiva às demais hipóteses previstas neste instrumento, nem será interpretada como novação.

**10.8.** Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte denunciada, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte denunciante ou seus representantes.

**10.8.1.** Não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no presente Contrato, o encerramento imotivado sujeitará a Parte denunciante ao pagamento do valor correspondente às perdas e danos causados à Parte denunciada (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

**10.9.** Ocorrendo o encerramento do presente Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, fica o Subcondomínio Hoteleiro responsável pelo perfeito cumprimento das reservas já efetuadas pela ICH, bem como por honrar os contratos firmados com terceiros e executar a folha de pagamento do Empreendimento, de modo a cumprir com o contratado, assim como isentar a ICH de qualquer responsabilidade advinda de tais atividades a partir da entrega da posse direta do Empreendimento.

**10.10.** Quando do encerramento deste Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, todos os cadastros de hóspedes - físicos e digitais – pertencerão à ICH.

**10.11.** Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado na cláusula 10.2 deste Contrato.

**10.12.** O término do presente Contrato, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de SCP, celebrado também nesta data, sujeitando-se, os condôminos-sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

**10.13.** O presente Contrato poderá ser extinto, ainda, de comum acordo pelas Partes, e, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 474 do Código Civil brasileiro. Assegura-se, à parte inocente, o direito às eventuais perdas e

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

DS  
EPM

danos, bem como caberá à Parte infratora arcar com integralmente com eventuais penalidades, multas ou indenizações aplicáveis pela Hilton, se for o caso.

DS  
SB

**10.14.** Qualquer das Partes poderá rescindir o presente instrumento, desde que observe pague a multa contratual de acordo com a proporcionalidade do tempo faltante para cumprimento do Contrato, tendo como base o valor médio faturado pela ICH no âmbito da exploração hoteleira, de acordo com os pagamentos previstos no Contrato de SCP, com exceção dos valores relativos ao CSC (Centro de Serviços Compartilhados), cuja definição consta do contrato de constituição de sociedade em conta de participação, firmado nesta data, em conjunto com o presente instrumento, conforme tabela abaixo, sem prejuízo de outras penalidades previstas nesse instrumento

DS  
MS

DS  
AT

| Ano de vigência | Percentual de Faturamento da ICH (com exceção do CSC) |
|-----------------|---|
| ano 01          | 100% (cem por cento)                                  |
| ano 02          | 90% (noventa por cento)                               |
| ano 03          | 80% (oitenta por cento)                               |
| ano 04          | 70% (setenta por cento)                               |
| ano 05          | 60% (sessenta por cento)                              |
| ano 06          | 50% (cinquenta por cento)                             |
| ano 07          | 40% (quarenta por cento)                              |
| ano 08          | 30% (trinta por cento)                                |
| ano 09          | 20% (vinte por cento)                                 |
| ano 10          | 20% (vinte por cento)                                 |

DS  
DP

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO**

**11.1.** Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **ICH**, dentro de 90 (noventa) dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao Condomínio um demonstrativo contábil relativo ao Subcondomínio Hoteleiro, incluindo valores eventualmente devidos entre as partes nos termos deste Contrato;
- b) A **ICH** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato;
- c) A **ICH** disponibilizará e entregará ao Subcondomínio Hoteleiro os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder;
- d) A **ICH** desocupará pacificamente e entregará o Subcondomínio Hoteleiro (áreas comuns e Unidades Autônomas) ao Subsindico e/ou membros do Conselho. O Subcondomínio Hoteleiro deverá ser vistoriado pelo Subsindico, membros do Conselho e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;
- e) A **ICH** removerá todo o *software* e aplicativos utilizados na administração condominial do Subcondomínio que sejam de sua propriedade ou tenham sido em seu nome licenciados;

- f) A ICH suspenderá, em 24 (vinte e quatro) horas, definitivamente, a utilização da Marca e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no Subcondomínio Hoteleiro, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), e que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação com a ICH ou com a Marca.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO**

**12.1.** 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”).

**12.2.** As Partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obriga a conduzir suas práticas comerciais, durante a execução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. Na execução deste Contrato, nem as 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.

**12.3.** 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.

**12.4.** Qualquer descumprimento das cláusulas aqui dispostas pelas 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 TERCEIRA - CONFIDENCIALIDADE**

**13.1.** A Parte receptora, seus administradores, prepostos e empregados guardarão absoluto sigilo sobre os dados e informações fornecidas pela Parte divulgadora relacionados com a estratégia empresarial das Partes (as “Informações Confidenciais”), até 02 (dois) anos após a sua rescisão, resilição ou término de seu prazo de vigência.

**13.2.** As Partes são responsáveis por qualquer revelação não autorizada, efetuada por qualquer um de seus empregados, prepostos, contratados, agentes, representantes que tenham recebido informações e tomarão as providências administrativas e judiciais para impedi-los de revelar ou utilizar, de forma proibida ou não autorizada, referidas Informações Confidenciais.

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

**13.3.** A Parte receptora compromete-se a manter em sigilo todas e quaisquer Informações Confidenciais no tocante aos negócios e atividades da Parte divulgadora, independente-mente da forma em que tais informações sejam ou tenham sido obtidas. A Parte receptora concorda em não usar quaisquer das referidas Informações Confidenciais exceto para os propósitos aqui permitidos, bem como a não divulgar quaisquer de tais Informações Confi-denciais exceto conforme permitido, por escrito, pela Parte divulgadora.

**13.4.** A utilização ou acesso pelas Partes de sistemas e/ou programas necessários à execução dos serviços ora contratados, não implica o direito de reprodução, venda, licenciamento, aluguel ou qualquer outra forma de transferência dos programas e documentos que lhe se-jam fornecidos, ou a que tenham acesso por qualquer forma.

**13.5.** A Parte receptora reconhece, desde logo, que as Informações Confidenciais que lhes forem fornecidas pela Parte divulgadora, relativas a quaisquer dados e informações suas, são de propriedade exclusiva da Parte divulgadora, não sendo permitido à Parte receptora deles manter cópias ou deles dispor de qualquer forma, a qualquer tempo, e para quaisquer fins, exceto para execução deste Contrato, obrigando-se a dar tratamento sigiloso a essas Informações Confidenciais, sob pena de incorrer em infração contratual.

**13.6.** Havendo necessidade de destruição de documentos e dados que contenham Informa-ções Confi-denciais relativas à Parte divulgadora, seus contratados, seus clientes e/ou tercei-ros, a Parte receptora se obriga a fazê-lo somente em local disponibilizado e/ou indicado pela Parte divulgadora.

**13.7.** Rescindido ou findo o presente Contrato, as Partes obrigam-se a restituir uma à outra todos os documentos a elas entregues, e que contenham Informações Confidenciais recebidas ou obtidas no pe-ríodo de vigência deste Contrato, salvo aqueles que, pela natureza, de-vam ser, exclusiva e obrigatoriamente, mantidos pelas Partes como prova de suas obriga-ções, inclusive perante terceiros.

**13.8.** É expressamente vedado à Parte receptora o acesso à sistemas da Parte divulgadora para fins estranhos ao objeto deste Contrato e/ou a utilização de qualquer equipamento da Parte divulgadora para acesso ou tentativa de acesso a ambientes de terceiros.

**13.9.** As obrigações de Confidencialidade previstas nesta cláusula não serão aplicáveis caso alguma das Informações Confidenciais:

- (i) a qualquer tempo, caírem no domínio público, serem ou terem sido levadas a público, sem que fique configurada infração contratual;
- (ii) forem conhecidas pela Parte recebedora antes da sua divulgação pela Parte di-vulgadora, ou que tenha sido independentemente desenvolvida pelos representantes da Parte recebedora, sem que estes tenham tido acesso às informações;
- (iii) forem divulgadas, de boa-fé, por terceiro legalmente legitimado e/ou intitulado para tanto; e
- (iv) tiverem sua revelação ordenada por lei, ordem judicial e/ou determinação de ór-gão/agên-cia governamental.

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

**13.10.** Durante a vigência deste Contrato, as Partes e seus sucessores a qualquer título tratarão como confidenciais todas as Informações Confidenciais, não podendo divulgar tais informações a terceiros, nem as utilizar em benefício próprio ou de terceiros, a não ser de acordo com os fins e condições previstos no presente Contrato.

**13.11.** Todas as disposições desta cláusula décima terceira também obrigam as Partes por atos de seus sucessores, empregados, prepostos, fornecedores e/ou subcontratados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1.** É vedado à ICH, sem expressa autorização do Subcondomínio Hoteleiro, dar em nome deste, avais ou fianças bem como praticar atos que importem em oneração, alienação patrimonial imobiliária ou mobiliária, relativamente aos ativos do Subcondomínio Hoteleiro ou que gerem quaisquer ônus que não os estritamente relacionados às atividades condominiais desenvolvidas.

**14.2.** Este Contrato não cria qualquer associação entre a ICH, o Subcondomínio Hoteleiro 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 Subcondomínio Hoteleiro perante seus empregados.

**14.3.** A falha, ainda que reiterada, ou demora das Partes em promover a execução de quaisquer cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

**14.4.** O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas deste Contrato não implicará a desconsideração total da avença, mas apenas e tão somente, da parte atingida pela citada decisão, devendo as partes empreender para estabelecer norma substituta.

**14.5.** Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento, deverão ser endereçadas conforme abaixo mencionado:

|   |   |
|---|---|
| <b>Antes da instalação do Condomínio:</b><br><br><b>PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.</b><br>]:<br><b>Responsável:</b> Marco Antonio Melro e Milena Soares<br><b>Endereço:</b> Rua Antonio Camardo, nº 660 – Tatuapé – SP<br><b>E-mail:</b> <a href="mailto:mila.soares@porte.com.br">mila.soares@porte.com.br</a> ; <a href="mailto:diretoria@porte.com.br">diretoria@porte.com.br</a> ; <a href="mailto:andreia@porte.com.br">andreia@porte.com.br</a><br><br>Após a instalação do Condomínio:<br><br>SubcondomínioHoteleiro: | <b>ICH:</b><br><br><b>Contato:</b> Diretor de Operações<br><b>E-mail:</b> <a href="mailto:diretor@intercityhoteis.com.br">diretor@intercityhoteis.com.br</a><br><b>Fone:</b> 51-3025-7700<br><b>Endereço:</b> Rua 18 de novembro, 148- Porto Alegre/RS – CEP 90240-040. |
|---|---|

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

Ao Síndico em exercício

DS  
EPM

DS  
SB

DS  
MS

DS  
AT

DS  
DP

**14.6.** Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento serão válidas por meio de carimbo na cópia impressa evidenciando o recebimento. É válida, também, a comunicação e/ou notificação encaminhada por e-mail para os endereços indicados acima, desde que seja possível confirmar seu recebimento.

**14.7.** Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento vigorarão entre as Partes a partir da data de seu recebimento.

**14.8.** As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que tem direito de celebrar e capacidade para executar por completo o presente instrumento e que a celebração e o cumprimento del já se encontram aprovados pelos órgãos deliberativos das Partes, e não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados pelas Partes, bem como quaisquer disposições de seus Contratos Sociais.

**14.9.** O Condomínio desde já declara e anui que o presente contrato poderá ser cedido pela ICH, sem prévia consulta, desde que para empresa integrante de seu grupo econômico, que opere sob licença da Marca ou outra marca de que a ICH detenha a propriedade ou os direitos de uso.

**14.10.** Integram o presente Contrato, o Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns e o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

**14.11.** Para a solução de quaisquer questões oriundas do presente instrumento, as Partes elegem como competente o foro da Comarca de São Paulo, SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Assim sendo, firmam o presente Contrato, elaborado em 02 (duas) vias de um só lado, todas de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

DocuSigned by:  
Marco Antonio Melro

BARFECEA40EC430  
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Marco Antonio Melro

Sergio Bueno

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.

Sergio Bueno Silva

DS  
AT

Testemunhas:

1. DocuSigned by:  
Eduardo Perrot Marchery

Nome: D3A481DBDB784F7...

CPF:

2. DocuSigned by:  
Mila Soares

Nome: 8B41DFBD31424BB...

CPF: