

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças* (o “Contrato”), as Partes (ou isoladamente a “Parte”) que o firmam:

### I - Contratantes:

- **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o “Condomínio”), 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 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, neste ato representado pela proprietária do terreno, a seguir qualificada;

- **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, e

- **PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA** (a “Construtora”), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 56.233.935/0001-72, com sede à Rua Antônio Camardo, nº 660 - Tatuapé, com Contrato Social Consolidado datado de 06/01/2012, registrado na JUCESP sob nº 42.765/12-2, neste ato por seu representante legal ao final assinado.

### II – Contratada:

- **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a “ICH”), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.584.924/0001-08, com sede na Rua 18 de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, 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.

### Considerações Introdutórias

(a) Considerando que a **Incorporadora, Proprietária e representante do Condomínio**, pretendem contratar empresa para edificar um empreendimento (o “Empreendimento”) composto por um subcondomínio hoteleiro (o “Hotel”) e outros subcondomínios com diferentes destinações, 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 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, e que deverá ter **287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras em seu subcondomínio hoteleiro e aproximadamente 348 de unidades autônomas pertencentes aos demais subcondomínios**, conforme consta de projeto em aprovação e minuta de convenção condominial em elaboração, que serão rubricados pelas partes e integrarão o presente, podendo, para tanto, constituir uma sociedade de propósito específico para tal finalidade;

(b) Considerando que o número de unidades autônomas hoteleiras (ou “Apartamentos”) poderá ser alterado por razões técnicas e/ou de aprovação dos órgãos públicos competentes;



(c) Considerando que a **Incorporadora** vislumbrou que o projeto será executado através de construção por administração, portanto, a esta caberá a responsabilidade com relação aos trâmites necessários para assinar e manter vigente o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTONOMA EM CONSTRUÇÃO E OUTROS PACTOS** de cada uma das futuras unidades autônomas, (o "Contrato de Venda");

(d) Considerando que a responsabilidade pelo registro da especificação de Condomínio, ao final da construção do **Condomínio** caberá com exclusividade à **Incorporadora**;

(e) Considerando que o **Condomínio** será instalado na forma e prazo estipulado neste Contrato e no Contrato de Compromisso de Compra e Venda e seguirá as regras quando feita a especificação da Convenção de Condomínio, cuja minuta será, oportunamente, anexada a este Contrato;

(f) Considerando que ao ser concluída a especificação de Condomínio, os adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas, passarão a ser condôminos;

(g) Considerando que o **Condomínio** e os condôminos são considerados sucessores da **Incorporadora** em face da **ICH**, com relação aos direitos, deveres e obrigações relativos às atividades pré-operacionais;

(h) Considerando que a **ICH** é empresa especializada em administração e exploração de hotéis e de empreendimentos estruturados sobre uma plataforma condominial, bem como na exploração de restaurantes e outras atividades coligadas a hotelaria;

(i) 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;

(j) 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 da Marca;

(k) Considerando que as Contratantes afirmam conhecer e concordar com as deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") para ofertas públicas de investimento em condo-hotéis e, diante disso, se compromete a não oferecer publicamente a terceiros o investimento no Empreendimento, sem que tenha atendido as deliberações da CVM, assumindo integralmente a responsabilidade caso tal fato ocorra. A ICH não autoriza o uso de sua marca, bem como, na condição de detentora dos direitos da marca "**Tru by Hilton**" a utilização desta, para ofertas públicas em desacordo com as deliberações da CVM.

(l) Considerando que as Partes pretendem que o **Hotel** seja administrado e gerenciado pela **ICH**, de forma ampla, não só no que respeita à sua administração condominial (no âmbito do subcondomínio hoteleiro), mas, em especial, no que se refere à exploração da atividade de hospedagem e afins, sob as várias modalidades permitidas pelos órgãos de turismo;

(m) Considerando que os representantes legais das Partes estão devidamente legitimados a celebrar o presente Contrato;

RESOLVEM, como de fato resolvido têm, ajustar as cláusulas e condições que regerão os serviços técnicos e pré-operacionais que são objeto deste Contrato, de acordo com os termos abaixo estabelecidos.

## CLÁUSULA PRIMEIRA



**1.1.** Constitui objeto do presente Contrato a assessoria técnica hoteleira que a **ICH** prestará à **Incorporadora**, a qual compreende o assessoramento às fases de desenvolvimento do **Hotel**, desde o apoio à elaboração de seus projetos, arquitetônico e pré-executivo, até a conclusão da construção, caracterizada pela expedição do habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS – CND/INSS.

**1.2.** Compreende o escopo do presente Contrato, ainda, o suporte aos projetos de interiores, paisagismo, mobília e equipagem do **Hotel**.

**1.3.** Dentre outros objetivos, a presente assessoria técnica visa adequar o **Hotel** aos padrões comerciais e operacionais da Marca, buscando sempre o menor custo possível para os **Contratantes**.

**1.4.** Cientes da complexidade e da dinâmica envolvida na presente assessoria técnica, as **Partes** se comprometem a manter um processo de permanente diálogo e sucessivas negociações, com vistas a assegurar o melhor resultado ao **Hotel** e seu enquadramento dentro dos padrões comerciais e operacionais da Marca.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

**2.1.** A presente assessoria compreende os seguintes trabalhos, a serem desenvolvidos pela **ICH**:

### **Fase I – Assessoria Técnica Inicial, incluindo o acompanhamento da viabilização e comercialização do Empreendimento**

1. Atuar na conceituação do projeto;
2. Orientação e apoio aos arquitetos na elaboração do projeto;
3. Orientação para ajustes no memorial descritivo;
4. Acompanhamento da pesquisa de mercado;
5. Acompanhamento do lançamento e comercialização das unidades autônomas, colaborando com fornecimento de dados da empresa e dos mercados, a realização de palestras para corretores e divulgação para público interno;
6. Orientação da elaboração do estudo preliminar de implantação;
7. Orientação e aprovação, através de sua área de marketing, de todo material de divulgação do **Empreendimento**;
8. Acompanhamento dos assessores jurídicos da **Incorporadora** na elaboração de Convenção do Condomínio, Memorial Descritivo e Contrato de Compra e Venda das Unidades Autônomas do Empreendimento e Pedido de Dispensa de Registro ou Registro de Oferta Pública junto a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, se solicitado e exigido.

### **Fase II – Assessoria no Projeto de Interiores, incluindo acompanhamento da Obra, sempre sob o aspecto de lay out e necessidades hoteleiras**

1. Acompanhamento da construção, com base em cronograma, com emissão de relatórios periódicos, com vistas voltadas à identificar eventuais divergências entre o projetado e o executado;
2. Análise dos projetos executivos de arquitetura, elétrica, hidráulica, ar-condicionado, paisagismo, luminotécnica, informática e outros, solicitando eventuais ajustes;
3. Revisão dos projetos de sistema de informática e telefonia;
4. Auxílio à contratação de empresa especializada em gestão de implantação hoteleira;
5. Assessoria na elaboração do conceito do projeto de interiores e do caderno de decoração;
6. Promoção dos testes no apartamento modelo montado pela **Incorporadora**;
7. Assessoria na elaboração dos projetos de copas, cozinhas, restaurantes e lojas, se houver;
8. Inspeção das áreas físicas e equipamentos hoteleiros;
9. Auxílio ao adquirente ou seu representante, após a conclusão e limpeza final da obra, na elaboração do *Punch List* (pendências da obra) e a organizar os documentos do **Hotel**. Por organização de documentos, entenda-se, exemplificativamente, o recebimento de todas as notas fiscais de aquisição de bens duráveis, garantias e manuais de uso, com vistas à compor o arquivo geral do **Hotel**;

10. Apresentação do orçamento pré-operacional aos adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras.

**3.2.** Com referência ao item 8 da Fase I supra, caberá a Incorporadora fazer constar na Convenção do Condomínio, em suas disposições sobre o Subcondomínio Hoteleiro e a partir da Assembleia de Instalação do Subcondomínio Hoteleiro Sem Uso, que a Sócia Ostensiva da SCP, poderá representar os condôminos do Subcondomínio Hoteleiro nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio Geral, os condôminos que nelas não estiverem presentes ou representados por procuração a terceiro. Deve ficar vedado o voto da Sócia Ostensiva, em representação do condômino do subcondomínio hoteleiro, em matéria que delibere a renovação de seu contrato de administração, seus honorários bem como suas prestações de contas.

### CLÁUSULA TERCEIRA

**3.1.** A Incorporadora e Proprietária são as únicas responsáveis pela incorporação e construção do Empreendimento, se comprometendo com a aprovação e custeio de todos os projetos perante os órgãos competentes, a emissão da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica por seus profissionais, cumprindo todas as leis, regulamentos, códigos de construção e outras exigências municipais ou de outras autoridades governamentais para a implantação do Empreendimento.

**3.2.** O trabalho da ICH consistirá unicamente na assessoria com vistas ao aperfeiçoamento dos projetos e melhor aproveitamento do Hotel, incluindo as atividades previstas nas duas Fases descritas na Cláusula Segunda deste Contrato.

**3.3.** Pelos serviços previstos neste contrato, a ICH receberá da CONTRATANTE o valor descrito na cláusula 10.2 do presente instrumento.

**3.4.** É responsabilidade exclusiva da Incorporadora a Oferta Pública para captação de adquirentes para os Apartamentos, nos termos da cláusula Décima Primeira do presente instrumento, devendo para tanto obedecer rigorosamente às deliberações da CVM referentes ao tema.

### CLÁUSULA QUARTA

**4.1.** A Incorporadora Contratante fará constar do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTONOMA que, além do custo com a construção do Empreendimento, também haverá o custo de aquisição, equipagem, mobília e decoração do Hotel (unidades habitacionais e áreas comuns), bem como a necessidade de recursos pré-operacionais e capital de giro inicial e, este custo será suportado pelos respectivos adquirentes, de acordo com as especificações da Marca e qualificações apresentadas pela ICH e o orçamento físico financeiro ajustado previamente entre as Partes, onde a arrecadação dos recursos, forma, prazo e valores também deverá constar do referido Contrato. Este custeio será feito sob as premissas gerais estabelecidas na cláusula Quinta do presente instrumento.

### CLÁUSULA QUINTA

**5.1.** As Partes acordam que o custo de aquisição, equipagem, mobília e instalação das áreas comuns e privativas do Hotel será objeto de estudo conduzido por empresa especificamente contratada para este fim pela Incorporadora, com anuência da ICH. Este estudo deve ser iniciado prontamente após a assinatura deste Contrato, e deverá contemplar todos os móveis, artigos de decoração e equipamentos necessários ao funcionamento do Hotel incluindo os itens que serão entregues pela Incorporadora.

**5.2.** Uma vez definida e aprovada a lista de pertences e os orçamentos prévios para aquisição de equipamentos, mobiliário e utensílios necessários, este investimento deverá constar no INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTONOMA, como obrigação do adquirente, discriminado-se o custo referente à unidade imobiliária, e, na propo-

rção de sua fração ideal, a estimativa de gastos com montagem, equipagem, decoração, pré-operação e capital de giro.

**5.2.1.** O custo efetivo de equipagem e mobília será consolidado em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio sem uso, a ser constituído anteriormente pela Incorporadora, para cumprimento das obrigações decorrentes da administração da construção do Empreendimento.

**5.3.** Na Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio sem Uso, a ser realizada em data definida em conjunto pela **Incorporadora** e a **ICH**, serão submetidos à deliberação os seguintes itens, dentre outros que estas queiram submeter à deliberação dos adquirentes de frações ideais do **Hotel**:

(a) **deliberar quanto a responsabilidade compartilhada pelo uso dos recursos destinados a construção e destinados a montagem, equipagem, decoração, pré-operação e capital de giro, necessários ao início da operação do pool;**

(b) aprovação do valor consolidado do Orçamento Pré-Operacional;

(c) aprovação do valor consolidado do Orçamento de Aquisições.

**5.4.** Em havendo necessidade de recursos complementares para o Orçamento Pré-Operacional, a **ICH** poderá solicitar à **Incorporadora** que convoque nova Assembleia Geral para demonstrar tal necessidade e aprovar a arrecadação de recursos suplementares.

**5.5.** O não pagamento dos valores acima pactuados imporá ao inadimplente os encargos de mora, à razão de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor principal, corrigido monetariamente pela aplicação do IPCA, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

**5.6.** O não pagamento por adquirentes de quaisquer parcelas aprovadas em citada Assembleia Geral deverá ser imediatamente suprido pelos adimplentes, em razão da solidariedade que existe entre eles, sob pena de ser imediatamente suspensa a execução de serviços pré-operacionais e de aquisições, postergando por igual período a data de abertura do Hotel, sem embargo de poder ensejar à resolução deste Contrato e dos demais que lhe sucedem, por iniciativa da **ICH**, arcando os adquirentes e a **Incorporadora**, no que se referir às unidades não alienadas, com as perdas e danos decorrentes.

**5.6.1.** As contas relativas ao Orçamento Pré-Operacional serão prestadas pela **ICH** em Assembleia Geral quando da finalização dos gastos incorridos sob tais rubricas.

**5.6.2.** A **ICH** desenvolverá com os recursos advindos do Orçamento Pré-Operacional as atividades estabelecidas no Anexo I.

**5.6.3.** As contas relativas ao Orçamento de Aquisições serão prestadas pela **Incorporadora** em Assembleia Geral quando da finalização dos gastos incorridos sob tais rubricas.

**5.7.** Fica ajustado que a **Incorporadora** assume a responsabilidade de entregar prontas, montadas, equipadas e decoradas as unidades autônomas correspondentes às frações ideais cujos adquirentes estejam inadimplentes ou unidades não alienadas com o pagamento dos valores relativos às **obras civis, FF&E, HEOS e verbas pré-operacionais**.

**5.7.1.** Entende-se por **FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment)**: os equipamentos do hotel a serem instalados sob medida, os quais serão especificados pela ICH em conjunto com a empresa de decoração de interiores contratada para o projeto, assim exemplificados mas não limitados a equipamentos de cozinha, marcenaria e mobiliário geral, iluminação, pisos, fechaduras, equipamentos de ginástica, entre outros.

**5.7.2.** Entendem-se por **HEOS (Hotel Equipment and Operating Supplies)**: os equipamentos de controle e uso para equipe de operação hoteleira, especificados pela ICH, sendo possível a sua

substituição periódica, com mais frequência que os itens listados em FF&E, assim exemplificados, mas não limitados a louças, talheres, roupas de cama, mesa e banho, uniformes, equipamentos de limpeza, computadores, entre outros.

**5.8.** Considerando a necessidade de a operação hoteleira ter unidade(s) autônoma(s) adequada(s) ao uso de portadores de necessidades especiais, fica ajustado que a **Incorporadora** levantará as exigências legais vigentes para a localização do hotel e obterá a anuência da **ICH** na quantidade definida.

**5.9.** A **Incorporadora**, no desempenho de suas atividades de montagem, equipagem e decoração, contratará empresa especializada, sendo que a **ICH** figurará como anuente no contrato respectivo, com vistas à ciência de todos os seus termos e condições, especialmente o cumprimento dos prazos avençados, dos limites econômicos, das responsabilidades das partes contratantes, e das multas pela não observância de todas as regras contratuais fixadas.

**5.10.** A forma de rateio e recebimento dos valores apurados para equipagem e mobília das áreas privativas e comuns (denominados FF&E e HEOS), será definida entre a **Incorporadora** e a **ICH**, tão logo seja divulgada a Tabela de vendas para o Setor Hoteleiro, que deverá ocorrer após a obtenção do registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento, bem como da obtenção de registro ou dispensa de registro para a oferta pública perante a CVM..

**5.11.** Os valores apurados a título de pré-operação e capital de giro serão rateados entre os adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras na proporção de sua fração ideal, sendo que o rateio se iniciará no mês subsequente ao de realização da Assembleia Geral sem uso, ou no caso de sua inviabilidade, no mês subsequente ao da realização de assembleia da sociedade em conta de participação a ser convocada pela **ICH**, respeitado que toda a arrecadação esteja concluída ao menos três meses antes da data prevista para a abertura do empreendimento ao público. Os valores serão arrecadados em conta da **ICH**.

**5.11.1.** Caso seja inviabilizada a instalação do condomínio sem uso, a **ICH** convocará uma assembleia da sociedade em conta de participação, para que delibere sobre um formato alternativo de arrecadação dos valores a título de pré-operacional e capital de giro, além de FF&E e HEOS, se for assim definido entre **Incorporadora** e **ICH** na forma prevista no item 5.10 supra, entre outros temas que se fizerem necessários.

## CLÁUSULA SEXTA

**6.1.** Durante a vigência deste Contrato e até o período que anteceder a Data de Abertura do Hotel, vistorias periódicas regulares poderão ser realizadas pela **ICH**, ao seu critério, com a finalidade de assegurar que a **Incorporadora** cumpra as especificações, conceitos operacionais e da Marca, conforme projetos e memoriais que tiver aprovado, desde que mediante aviso prévio de no mínimo 05 (cinco) dias úteis à **Incorporadora**.

**6.2.** As vistorias serão realizadas na presença de um representante ou preposto da **Incorporadora** e da **ICH**, e será lavrada ata, obrigando aquela a tomar as medidas necessárias para sanar quaisquer falhas indicadas, dentro de um prazo mutuamente acordado, mas sempre antes da Data de Abertura. Para os fins de realização das vistorias, a **ICH** deverá promover o agendamento com, ao menos, 02 (dois) dias de antecedência da data pretendida.

**6.3.** As Partes concordam que no prazo de até 30 (trinta) dias que antecedem a data prevista para a abertura do **Hotel** ao público será realizada vistoria que poderá permitir que seja lavrada a respectiva ata de entrega do empreendimento pela **Incorporadora** à **ICH**, de modo a determinar com precisão o dia e as condições da entrega, observada a necessidade de atuação da Vistoriadora mencionada nas cláusulas 6.3.1 e 6.3.2 deste Contrato.

**6.3.1.** A **ICH** irá se socorrer de empresa especializada para vistoriar o **Hotel** (a “Vistoriadora”), com o que a **Incorporadora** concorda desde já, permitindo, assim, seu recebimento, sendo as despesas decorrentes consideradas como gastos pré-operacionais. Para fins de realização de referida vistoria, a empresa especializada deverá observar as especificações, os conceitos operacionais e da Marca, os projetos e memoriais aprovados por escrito pelas autoridades públicas e pela **ICH**, conjuntamente, com a **Incorporadora**.

**6.3.2.** Caso o trabalho da Vistoriadora identifique problemas de natureza técnica, documental ou de segurança que impeçam a abertura do **Hotel**, caberá a parte responsável saná-los e informando a data prevista para tal. Um novo laudo da Vistoriadora será então exigido para atestar a solução do problema, cabendo o custo desse novo laudo à parte que deu causa ao problema anterior. Este procedimento se repetirá até que o Hotel se encontre em condições de abertura ao público.

**6.4.** Para fins de entrega do **Hotel** as obras civis deverão estar concluídas, com suas áreas comuns e unidades autônomas completamente equipadas, mobiliadas, decoradas, guarnecidas de utensílios, com sua comunicação visual pronta, e com outros itens de infraestrutura indispensáveis à eficiente operação do Hotel, nos termos e condições consonantes com os conceitos operacionais da **ICH** e com a Marca.

**6.5.** As Partes concordam que se houver qualquer pendência, a **ICH** fará constar expressamente tal fato no auto de vistoria, a fim de que a **Incorporadora** possa solucioná-la até a Data de Abertura.

**6.6.** Não obstante o disposto no item anterior, dependendo da natureza das pendências, a **ICH**, ao seu critério, poderá aceitar que o Hotel seja inaugurado condicionalmente, sujeito à solução das pendências em até 90 (noventa) dias contados da vistoria.

**6.6.1.** Referida abertura, para todos os fins e efeitos de direito, não será considerada vinculativa para a **ICH**, tampouco exonerará a **Incorporadora** de suas responsabilidades, de modo que se não houver solução satisfatória das falhas apontadas na vistoria ou posteriormente descobertas, a **ICH** terá a faculdade, mas não a obrigação, de pleitear a resolução deste e dos demais contratos que o sucedem, sem qualquer ônus ou penalidade para si.

**6.6.2.** Na hipótese de serem verificadas pendências, vício e/ou defeito que prejudique a operação do Hotel, especialmente no que se refere aos conceitos operacionais da **ICH** e da Marca, esta poderá recusar-se a dar início à fase operacional até que os apontamentos sejam sanados integralmente pela **Incorporadora**, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da vistoria, sendo-lhe facultado o direito de (i) suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do Hotel; e/ou (ii) resolver este Contrato e os que dele sucederem.

**6.7.** Para os fins do presente Contrato, entende-se por data de conclusão das obras civis, aquela em que o **Hotel** estiver com (i) o auto de conclusão e o alvará de corpo de bombeiros expedidos pelas autoridades públicas competentes; (ii) com todos os serviços públicos instalados e funcionando; (iii) todos os equipamentos testados, conforme previsto nesta Contrato. Todas as licenças necessárias ao funcionamento e desenvolvimento das atividades da **ICH** no **Hotel**, serão providenciadas sob responsabilidade e às expensas da **ICH**.

**6.7.1.** Para os fins do presente Contrato, entende-se por data de conclusão do Hotel aquela em que, após vistoria, haja certificação pela **ICH** de que (i) as obras civis estão concluídas a contento; (ii) todas as licenças de construção e funcionamento foram obtidas; (iii) o **Hotel** se acha integralmente montado, equipado e decorado (unidades autônomas e áreas comuns) de acordo com as orientações da **ICH** e cumpridas a(s) vistoria(s) da Vistoriadora sem que haja pendências que impeçam a sua abertura ao público.

**6.8.** Considerando as peculiaridades do **Hotel**, os respectivos adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras deverão conferir à **ICH** ou à Vistoriadora, poderes para que seja realizada vistoria na(s) unidade(s) autônoma(s) que corresponder a fração ideal adquirida, bem assim fir-

mado o respectivo *termo* e outros que se fizerem necessários, para fins de recebimento das chaves das unidades autônomas. Com relação a qualquer vistoria que a **ICH**, ou seu indicado fizer, fica consignado que:

- (a) a responsabilidade da **ICH** e/ou da Vistoriadora 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;
- (b) a **ICH** e/ou a Vistoriadora, quando do recebimento das unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **Incorporadora** cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse exclusivo dos adquirentes, inclusive no decorrer da obra;
- (c) só será vistoriada e recebida a unidade autônoma de adquirente que estiver adimplente com as obrigações assumidas junto à **Incorporadora**, conforme informação prestada por esta;
- (d) o adquirente poderá acompanhar a vistoria e firmar o respectivo termo, devendo, para tanto, comunicar por escrito essa sua intenção à **ICH**.

**6.10.** O recebimento das áreas comuns será feito pelo Subsíndico do Subcondomínio Hotel que, para tanto, fará a respectiva vistoria acompanhado da **ICH** e/ou da Vistoriadora, as quais terão a função de auxiliar aquele na verificação do cumprimento dos conceitos operacionais da **ICH** e da Marca.

**6.11.** Na data de certificação da conclusão do **Hotel**, a **Incorporadora** entregará à **ICH** os seguintes documentos, em cópia autenticada (exceto a alínea "ix" dessa cláusula 6.11 do presente instrumento), quando não for possível a entrega do original:

- (i) Auto de Conclusão (habite-se);
- (ii) Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional de Seguridade Social relativa à mão de obra empregada na construção do Empreendimento ou certidão da averbação da construção;
- (iii) Certidão de Quitação do Imposto Sobre Serviço - ISS relativa às obras do Empreendimento, caso não tenha sido desvinculada do habite-se e se encontre em fase de discussão administrativa para sua emissão;
- (iv) Alvará do Corpo de Bombeiros;
- (v) Outros documentos que sejam solicitados pelos órgãos públicos locais para comprovação da regularidade da edificação;
- (vi) Cópia de todos os projetos, inclusive executivos e desenhos do Empreendimento e, especialmente do **Hotel** (as built), plotados e em arquivo eletrônico na extensão solicitada pela **ICH**;
- (vii) Termos de garantia dos bens e equipamentos adquiridos pela **Incorporadora** ou pelo **Condomínio**, em relação ao Hotel, sob a gestão da **Incorporadora**;
- (viii) Relação de fornecedores de materiais, bens e equipamentos, com telefone e endereço de contato;
- (ix) Atas de Assembleias realizadas entre a Incorporadora e a Comissão de Representantes eleita, com relação a assuntos do objeto deste Contrato, se houver;
- (x) Relação atualizada de adquirentes, bem como listagem das unidades autônomas que lhes pertencem, acompanhada de cópia simples dos instrumentos de aquisição.

**6.12.** Caso se constate depois da Assembleia de Instalação do Condomínio de uso que na execução do Hotel a **Incorporadora** deixou de obedecer a quaisquer projetos aprovados ou orientações emanadas por escrito pela **ICH**, esta deverá encaminhar à **Incorporadora** correspondência solicitação a correção da falta ou do defeito, dentro de até 90 (noventa) dias contados do recebimento da comunicação.

**6.13.** Com relação às Assembleias convocadas no decorrer da construção do Empreendimento, a ser realizada entre a **Incorporadora** e a Comissão de Representantes, fica desde já convencionado que quando se tratar de assuntos relacionados ao padrão da Marca ou outros de interesse da **ICH**, esta deverá ser convocada com antecedência de, no mínimo 08 (oito) dias úteis, para comparecer, sob



pena de não ser considerada válida decisão que infrinja o disposto neste Contrato e nos demais que envolvem a operação hoteleira no Empreendimento.

**6.13.1.** As atas decorrentes de Assembleias realizadas entre **Incorporadora** e a Comissão de Representantes deverão ser enviadas para a **ICH**, quando se tratarem de assuntos relacionados ao padrão da Marca ou outros de interesse da **ICH**.

**6.13.2.** Nas demais Assembleias realizadas entre **Incorporadora** e a Comissão de Representantes, que não houverem assuntos de interesse da **ICH**, a convocação desta, ficará facultativa.

**6.14.** A data atualmente prevista para a conclusão das obras, com o hotel totalmente equipado e autorizado a iniciar sua operação, é **30/11/2027** sendo certo que esta data poderá sofrer alterações em função do andamento de obras e aprovações necessárias, alterações essas que devem ser imediatamente informadas à **ICH**.

**6.14.1.** Caso a data acima seja excedida em mais de 18 (dezoito) meses, por motivo não imputável à **ICH**, poderá esta rescindir este Contrato e os demais 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.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA**

**7.1.** A **Incorporadora** compromete-se a fazer constar dos Contratos de Venda e Compra das Futuras Unidades Autônomas as disposições constantes do Anexo II.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

**8.1.** **Incorporadora** e **ICH** declaram e anuem que poderão ceder seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, desde que para empresa integrante de seu atual grupo econômico e desde que respeitado o disposto no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP") firmado entre as Partes nesta data, já que este em conjunto com o presente Contrato e outro Instrumentos regulamentam a operação hoteleira a ser realizada no Hotel.

#### **CLÁUSULA NONA**

**9.1.** As Partes concordam que as Cláusulas deste Contrato não implicam na criação entre elas de um compromisso coletivo, uma associação ou sociedade, de qualquer fim, que acarrete qualquer solidariedade entre si.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

**10.1.** O presente Contrato entrará em vigor nesta data e permanecerá em vigor até a data de abertura do Hotel.

**10.2.** A utilização da Marca para as necessidades deste Contrato bem como o suporte para as necessidades da Marca demanda o pagamento de uma taxa inicial de adesão no valor de US\$ 26.000,00 (vinte e seis mil dólares norte-americanos), a qual deverá ser paga à **ICH**. O pagamento deste valor deverá ocorrer, na sua totalidade, em parcela única, em moeda nacional do Brasil, em até 10 (dez) dias contados da assinatura do presente instrumento. Será usada para a conversão da moeda norte-americana para a moeda nacional a taxa PTAX para venda, referente ao fechamento do dia anterior a emissão da cobrança, conforme divulgada pelo Banco Central do Brasil.

**10.2.1.** A falta do pagamento em referência, nas condições aqui descritas, acarretará de descontinuidade do suporte da marca até que o pagamento seja regularizado.

**10.3.** O presente Contrato poderá ser terminado sem que seja devida qualquer indenização às Partes, por denúncia exercitável exclusivamente pelas **Contratantes**, nas seguintes hipóteses: (a) antes do início das obras do Empreendimento e emissão do competente alvará pela Municipalidade, seja comprovado que a viabilidade econômica do empreendimento a ser realizado pela Contratante demonstra que os custos estimados relativos à construção do projeto do empreendimento, ao FF&E e HEOS inviabilizam comercialmente o empreendimento da forma como se pretende desenvolver; (b) se a obra do Empreendimento não se iniciar em, no máximo, 02 (dois) anos a contar da assinatura deste Contrato, sendo que a **Incorporadora** deverá apresentar à **ICH**, como prova, alvará de aprovação de obra nova, ou outro documento que o valha, emitido pela Prefeitura competente e; (c) se o Empreendimento não tiver o registro da especificação do Condomínio em Registro de Imóveis competente em, no máximo, 05 (cinco) anos a contar da obtenção do alvará de aprovação e execução da edificação

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

**11.1.** 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 mencionado ou dispensa mencionado nesta cláusula 11.1 é considerado infração grave nos termos do art. 40 da Resolução CVM 86, e responsabiliza-se por todo e qualquer dano, perda ou prejuízo que venha a ser sofrido pela ICH em razão do descumprimento da obrigação ora assumida.

**11.1.1.** 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.

**11.1.2.** A ICH, por sua vez reconhece que, na condição de administradora hoteleira do empreendimento e nos termos do art. 33da Resolução CVM 86, constitui sua obrigação a elaboração de demonstrações financeiras anuais e trimestrais durante a operação do Empreendimento, sendo que tais demonstrativos devem ser colocados à disposição do público na página do Empreendimento e enviados à SRE. Ademais, cada demonstrativo deve vir, obrigatoriamente, acompanhado de relatório emitido por auditor independente registrado na CVM. As hipóteses de dispensa de elaboração e divulgação dos referidos demonstrativos por parte da ICH, enquanto operadora hoteleira do Empreendimento, estão dispostas na Resolução CVM 86, em seu art. 34.

**11.1.2.1.** Conforme descrito na cláusula 11.1 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.

**11.1.2.2.** 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.

**11.1.2.3.** A ICH, por sua vez, se compromete a envidar todos os esforços para que a Incorporadora seja imediatamente excluída do polo passivo de eventuais ações judiciais, presentes e futuras **que digam respeito à operação/administração hoteleira do Empreendimento**, devendo sempre e por sua conta e risco arcar integralmente com todos e quaisquer valores de eventuais condenações, isentando a Incorporadora de

qualquer ônus ou responsabilidade; independentemente da busca de imediata exclusão da Incorporadora da ação.

**11.2.** 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.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

**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 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 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

**13.1.** As Partes manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for.

**13.2.** 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.

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)

<b>ano 05</b>	60% (sessenta por cento)
<b>ano 06</b>	50% (cinquenta por cento)
<b>ano 07</b>	40% (quarenta por cento)
<b>ano 08</b>	30% (trinta por cento)
<b>ano 09</b>	20% (vinte por cento)
<b>ano 10</b>	20% (vinte por cento)

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

**14.1.** Todas as notificações e outras comunicações relativas a este Contrato serão feitas no idioma português, conforme solicitação das **CONTRATANTES**. 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:

Para a Incorporadora:  Responsável: Diretora de Incorporação Endereço: Rua Antonio Camardo, nº 660 – Tatuapé – SP Telefone: 11-2227-7300 E-mail: <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:andrea@porte.com.br">andrea@porte.com.br</a>	ICH:  Contato: Diretor de Operações E-mail: <a href="mailto:diretor@intercityhotéis.com.br">diretor@intercityhotéis.com.br</a> Fone: 51-3025-7700 Endereço: Rua Dezoito de Novembro, 273, CONJ. 602, 6º andar- Porto Alegre/RS – CEP 90240-040.
--	--

**14.2.** As comunicações e/ou notificações serão consideradas válidas por meio de evidência de recebimento em forma de cópia carimbada. 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.

**14.3.** Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento devem ser feitas em idioma português e vigorarão entre as Partes a partir da data de seu recebimento.

**14.4.** As comunicações e/ou notificações também poderão ser enviadas entre as partes mediante correio eletrônico nos endereços indicados no caput desta cláusula, sendo consideradas válidas por meio de aviso de recebimento e leitura.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

**15.1.** A tolerância de qualquer das partes com relação ao descumprimento pela outra de quaisquer dos termos ou obrigações deste Contrato, não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a esses mesmos termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

**16.1.** As Partes se comprometem, mútua e reciprocamente, a manter em sigilo todas e quaisquer informações recebidas uma da outra, em especial aos dados técnicos, projetos, acordos operacionais, e planos de negócio.

**16.2.** Em havendo necessidade de transferência de informações entre as Partes, e que sejam reputadas de maior relevância, estas se comprometem em firmar um compromisso de confidencialidade que regerá a troca de informações e conhecimentos, permanecendo, desde já, comprometidas as partes a informar expressamente a outra parte sobre o recebimento de solicitações

de informações por terceiros.

**16.3.** O presente Contrato substitui qualquer outro ajuste ou avença estabelecida entre as Partes.

**16.4.** Justificada e comprovada a ocorrência de caso fortuito, climático ou de força maior, que impeça a execução dos serviços e/ou que influencie nas obrigações das Partes, o presente Contrato poderá ficar suspenso por até 30 (trinta) dias (o “Período de Suspensão”), mediante comunicação formal à outra Parte, podendo ser prorrogado por maior período mediante acordo entre as Partes, que deverá ser formalizado por meio de termo aditivo contratual.

**16.4.1.** Nenhuma das Partes será responsável por descumprimento de suas obrigações contratuais em consequência do Período de Suspensão, nos termos do artigo 393 do Código Civil, devendo, para tanto, comunicar a ocorrência de tal fato de imediato à outra Parte e informar os eventos danosos.

**16.4.2.** As Partes acordam que eventual rescisão do Contrato, em virtude da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, desobriga a Contratante ao previsto no artigo 603 do Código Civil, independentemente da quantia a que lhe tocaria de então ao termo legal do Contrato.

**16.5.** 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 Incorporadora deverá acatar tais alterações e novamente submeter os materiais para aprovação.

**16.5.1.** 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.

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

**16.7.** Fica estabelecido que se este Contrato for rescindido, os demais a ele interligados (SCP, de Administração Condominial, e eventual exploração comercial das áreas comuns pela Sócia Ostensiva da SCP) estarão automaticamente rescindidos.

E assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) de igual teor e forma, na presença das testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 28 de julho de 2022.

**Contratantes:**

DocuSigned by:

*Marco Antonio Melro*

BABFECFA40EFC430

**CONDÔMINIO URMAN SÃO PAULO (representado pela Proprietária e Incorporadora)  
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.  
Marco Antonio Melro**

DS  
AT

DocuSigned by:

*Marco Antonio Melro*

BABFECFA40EFC430...

**INCORPORADORA  
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

**Marco Antonio Melro**

DocuSigned by:

*Marco Antonio Melro*

BABFECEA40EC430...

**CONSTRUTORA**

**PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA.**

**Marco Antonio Melro**

DS

AT

**Contratada:**

DocuSigned by:

*Sergio Bueno*

6B5B5E79B9004B4...

**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**

**Sergio Bueno Silva**

**Testemunhas:**

DocuSigned by:

1.

*Eduardo Perrot Marchini*

Nome:

CPF:

03A481DBDB784F7...

2.

DocuSigned by:

*Mila Soares*

Nome:

CPF:

8B41DFBD31424BB...

## ANEXO I

### SERVIÇOS PRÉ-OPERACIONAIS

#### I. Do Objeto

**1.1.** Os Serviços Pré-Operacionais envolvem a prestação de serviços necessários à instalação e funcionamento do Hotel, a fim de permitir o início de sua operação. A execução destes Serviços Pré-Operacionais deve ser iniciadas 90 (noventa) dias antes da data prevista da abertura do Hotel ao público.

**1.2.** Os Serviços Pré-Operacionais serão desenvolvidos pela **ICH** com os recursos financeiros previstos no respectivo orçamento, os quais serão aportados pelos adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras do Hotel. Eventuais custos e remunerações da ICH durante a execução desta fase Pré-Operacional deverão estar presentes e destacadas no Orçamento de Despesas Pré-Operacionais.

**1.3.** Cabe à Incorporadora informar à ICH com um mínimo de 6 (seis) meses de antecedência a data estimada em que pretende concluir as obras do Hotel, completamente mobiliado e equipado e com as devidas aprovações legais para sua operação. Tal data será comunicada à ICH em caráter de estimativa aproximada e é obrigação da Incorporadora atualizá-la junto a ICH na menor periodicidade possível.

#### II. Dos Serviços Pré-Operacionais

**2.1.** Os Serviços Pré-Operacionais compreenderão os seguintes serviços, a serem desenvolvidos pela **ICH**:

- (a) seleção e contratação, em nome do **SubCondomínio Hoteleiro** ou da **SCP**, conforme o caso, da mão de obra que trabalhará no **Hotel**;
- (b) aperfeiçoamento técnico dos empregados contratados, de acordo com as técnicas e *know how* da **ICH**, incluindo o respectivo programa de aperfeiçoamento em gastos com remuneração dos técnicos responsáveis pela sua implantação;
- (c) implantação do sistema operacional de infraestrutura administrativa do Hotel, contemplando todo o esquema documental, jurídico e administrativo de faturamento para a cobrança de diárias e serviços a serem fornecidos aos hóspedes e clientes, bem como de toda a estruturação contábil e de impressos e documentos para a operacionalidade do Hotel ;
- (d) realização de aquisição de insumos, uniformes, materiais operacionais, etc;
- (e) elaboração de programa contendo as ações promocionais para a abertura do Hotel, incluindo plano de mídia, material promocional impresso, festa de abertura, etc., além de capital de giro necessário aos primeiros meses de operação do Hotel;
- (f) assessoria no dimensionamento, especificação e instalação dos equipamentos de informática e de comunicação visual interna e de área externa do Hotel;
- (g) elaboração do Plano Geral de Marketing e do Plano Estratégico de Comercialização, com a inclusão do Hotel em sistemas nacionais e internacionais de reservas e em outros que a **ICH** achar convenientes;

- (h) obtenção das licenças, alvarás e autorizações que permitam o regular funcionamento do Hotel;
- (i) assessoria na realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Sem Uso;
- (j) outras atividades que, por sua natureza, sejam necessárias a deixar o Hotel apto à operação, a partir da data de abertura.

### **III – Da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Sem Uso**

**3.1.** Para fins de aprovação do Orçamento Pré-Operacional, deverá ser realizada uma Assembleia Geral de Instalação do SubCondomínio Hoteleiro Sem Uso, nos termos previsto na Convenção de Condomínio, sendo que caso se torne inviabilizada tal instalação, a ICH convocará uma assembleia da sociedade em conta de participação para deliberar sobre tal matéria

**3.1.1.** De forma geral o Orçamento Pré-Operacional deverá prever gastos com as despesas necessárias para a execução dos serviços acima mencionados e que seguem apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) seleção, contratação e treinamento de pessoal; (ii) aquisição de insumos, bens e utensílios para as áreas de alimentos e bebidas; (iii) programa de marketing/vendas e ações promocionais para o lançamento e abertura do Apart-Hotel, incluindo plano de mídia, material promocional impresso, festa de abertura, etc., (iv) custo da equipe da ICH ou de terceiros por ela contratados, desde que envolvida no planejamento e execução das atividades pré-operacionais, inclusive seus eventuais deslocamentos e hospedagens (v) capital de giro inicial necessário à operação da Sociedade em Conta de Participação pelos 60 (noventa) dias posteriores ao início de suas atividades.

**3.1.2.** O Orçamento Pré-Operacional deverá abranger o período de, aproximadamente, 04 (quatro) meses anteriores à data de início das atividades do Hotel, e 02 (dois) meses que a sucederem, ainda que a arrecadação das verbas operacionais ocorra em outro prazo.

**3.1.3.** Antes de apresentá-lo aos condôminos reunidos na Assembleia Geral de SubCondomínio Hoteleiro sem Uso, a ICH deverá submeter o Orçamento Pré-Operacional à análise e aprovação prévia da **Incorporadora**.

**3.2.** Caso seja inviabilizada a instalação do Subcondomínio Hoteleiro sem uso por motivos não imputáveis às Partes, a ICH convocará uma assembleia da sociedade em conta de participação, para que delibere sobre um formato alternativo de arrecadação dos valores a título de pré-operacional e capital de giro, entre outros temas que se fizerem necessários.

### **IV - Do término das Atividades Pré-Operacionais**

**4.1.** O término das atividades pré-operacionais e conseqüentemente início da fase de operação do Hotel, deverá ocorrer a partir do momento em que a ICH se certifique que: (i) esteja registrada a especificação do Condomínio perante o Registro de Imóveis competente; (ii) o Hotel está concluído, montado, equipado e decorado de acordo com os projetos aprovados com a **Incorporadora** e pelos órgãos públicos competentes, conforme previsto neste Contrato; (iii) todas as Licenças, Inspeções, Alvarás de Funcionamento, e demais documentos exigidos pelos Poderes Públicos para início da operação do **Hotel** foram expedidos.



## ANEXO II

### DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

**1.1.** A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento e, especialmente do Hotel e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

**1.2.** O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), a saber:

(a) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Pré-Operacionais de Natureza Condominial e Hoteleira;

(b) Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;

(c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"); e

(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns.

**1.2.1.** Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da **ICH**.

**1.2.2.** Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, a **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

(a) o Hotel será administrado pela **ICH** ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico (tanto no que diz respeito à administração do Condomínio, quanto à administração e exploração do Pool, esta inicialmente feita por meio de sociedade em conta de participação - SCP) e que **não há garantia de distribuição de resultados aos participantes 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)**;

(b) a responsabilidade pela construção e entrega do Hotel à ICH para início das atividades pré-operacionais e posterior operação é exclusiva da Vendedora, não podendo ser a ICH responsabilizada por eventuais atrasos no início da operação por motivos não imputáveis a ela;

(c) para os fins de administração do Hotel pela **ICH**, na condição de adquirente de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, deve fazer com que sejam mantidas as regras básicas que atendam às necessidades operacionais de referida empresa, tais como, (i) instalação e manutenção do restaurante e demais áreas comuns necessárias à prestação de serviços hoteleiros; (ii) contratação de seguros patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil; (iii), adoção de adequado sistema de remuneração e incentivo de empregados, inclusive por meio da concessão de bônus e assistência médica; (iv) programa de marketing e vendas.

(d) a **VENDEDORA** faça adaptações no registro da Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **ICH**;

(e) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da **ICH**, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

(f) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **ICH** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

(g) em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do Hotel, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma que será construída objeto do presente Contrato;

(h) não integra o preço das unidades autônomas do Hotel, os gastos com montagem, equipagem e decoração, e despesas pré-operacionais (incluindo capital de giro), relativas às unidades autônomas e áreas comuns, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes;

(i) tem conhecimento que o valor estimado em R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), para as **Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro)**, serão pagas em, aproximadamente, 12 (doze) parcelas, iniciando seu pagamento a Assembleia de instalação do condomínio sem uso, ou no caso de tal assembleia ser inviabilizada, a partir da realização da assembleia da sociedade em conta de participação a ser convocada pela **ICH**. Também tem conhecimento que o custo estimado de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), para **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns**, será pago diretamente à **Incorporadora**, diluído no custo da construção da unidade autônoma proporcionalmente à respectiva fração ideal.

(j) os valores acima estimados poderão sofrer alteração, devendo ser corrigidos pela variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, a contar da data da assinatura deste Contrato; deve-se também observar que os valores são aqui apresentados como médias lineares por unidade autônoma, devendo ser feito o cálculo do rateio por fração ideal para o valor efetivo de cada tipo de unidade autônoma hoteleira.

(k) os valores arrecadados para os fins da alínea (i) serão depositados, preferencialmente, em conta corrente bancária do Condomínio, desde que seja viável a realização de Assembleia de condomínio sem Uso, sendo que os destinados à montagem, equipagem e decoração serão administrados pela **VENDEDORA** enquanto os valores destinados às Despesas Pré-Operacionais serão administrados pela **ICH**.

(l) confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

(1) a responsabilidade da **ICH** e a Contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

(2) a **ICH** e a empresa contratada, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executar o Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

(3) só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, conforme informação prestada por esta;

(4) poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da **ICH** e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por

escrito, à **ICH**;

(m) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (i), acima, poderão, ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

(n) se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s);

(o) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante do respectivo memorial é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá ao **COMPRADOR** e demais adquirentes de frações ideias e futuras unidades autônomas hoteleiras suportarem tal custeio, na proporção que lhes couber;

(p) o prazo de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos a contar da data de instalação do condomínio de uso do Hotel;

(q) a remuneração à **ICH** seja paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados no item 1.2. deste Anexo; e

(r) caso o Hotel utilize a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca"), o Comprador concorda e anui com as seguintes disposições:

**(r.1)** Nem Hilton Worldwide Holdings Inc. nem qualquer uma de suas afiliadas (a "Hilton") é o desenvolvedor, proprietário ou vendedor da(s) Unidade(s) Autônoma(s) ou qualquer outra parte do Empreendimento, e a Unidade Autônoma está sendo vendida pelo Vendedor e não pela Hilton, bem como a Hilton não faz representações ou garantias de qualquer tipo com relação à Unidade Autônoma ou ao Empreendimento;

**(r.2)** A Hilton não é parte, agente do Vendedor, declarante ou criador da Unidade Autônoma, de modo que não atuou como corretor ou agente em relação à venda da Unidade Autônoma. A Hilton não fez nenhuma divulgação ou forneceu qualquer informação ao Comprador e não é responsável por nenhuma divulgação feita ou informação fornecida pelo construtor, incorporador, vendedor, corretor, agente ou qualquer outra pessoa com relação à Unidade Autônoma ou Empreendimento hoteleira, incluindo, sem limitação, a disponibilidade de quaisquer serviços para a Unidade Autônoma;

**(r.3)** O Comprador renuncia e isenta a Hilton de e contra qualquer responsabilidade com relação a quaisquer representações ou defeitos, ou qualquer outra reclamação, relacionada com a comercialização, venda ou construção da Unidade Autônoma ou Empreendimento, incluindo qualquer compra ou depósito em dinheiro feito pelo Comprador;

**(r.4)** Não foi concedida ao comprador uma licença ou direito de usar a Marca e o Comprador não está adquirindo a propriedade ou qualquer outro direito sobre a Marca. O Comprador não interferirá ou contestará os direitos da Hilton sobre a Marca, bem como não usou e não usará a Marca (ou qualquer parte delas) em nome de qualquer entidade formada por ou em nome do Comprador. Ainda, o Comprador não usará qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Empreendimento, bem como não poderá fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca.

**(r.5)** O contrato de licença de gestão firmado entre Hilton e ICH poderá ser rescindido ou poderá expirar sem renovação, hipótese em que o Empreendimento não será mais identificado com a Marca. Caso o contrato de licença de gestão seja rescindido por qualquer motivo, todo o uso da

Marca cessará no Hotel, e todos os indícios de conexão do Hotel com a Marca (incluindo todos os sinais ou outros materiais que contenham qualquer uma das Marcas) serão retirados do Hotel e na medida em que existam serviços hoteleiros (como serviço de quartos, arrumação etc.), tais serviços podem deixar de estar disponíveis para a Unidade Autônoma;

**(r.6)** O Vendedor poderá entregar à Hilton, de tempos em tempos, informações ou dados (1) sobre o Comprador, incluindo o nome do Comprador (conforme estabelecido no contrato de compra e venda), endereço do Comprador para notificações (se diferente de o endereço da Unidade Autônoma adquirida pelo Comprador), e outros dados que o Comprador forneça ao Vendedor no curso normal dos negócios e em conformidade com as leis aplicáveis, (2) em relação à Unidade Autônoma, incluindo detalhes relativos aos termos de compra da Unidade Autônoma, e (3) conforme exigido pela lei aplicável, ou conforme exigido de outra forma para o Vendedor cumprir suas obrigações junto à Hilton (coletivamente “Dados”);

**(r.7)** A Hilton pode, de acordo com sua política de privacidade aplicável (disponível em [www.hilton.com](http://www.hilton.com)) e de acordo com todas as Leis do Brasil, especificamente a Lei Geral de Proteção de Dados, (1) coletar, processar, usar e transferir para terceiros todos os Dados para qualquer finalidade comercial legal que a Hilton considere adequada; (2) transferir e armazenar os Dados em tais locais e com as pessoas que a Hilton considerar adequadas, seja no país do Comprador da Unidade Autônoma, nos Estados Unidos ou em outro local;

**(r.8)** Um Programa de Locação está atualmente previsto para ser disponibilizado através do Hotel para as Unidades Autônomas, de acordo com o qual os proprietários das Unidades Autônoma devem incluir os seus apartamentos para locação; e

**(r.9)** Não é permitido o uso, ocupação, marketing, propaganda ou promoção da Unidade Autônoma sob *timeshare*, propriedade fracionada, troca de intervalo ou outros planos ou acordos de associação através dos quais um participante adquire uma participação acionária na Unidade Autônoma com direito de uso/ocupação periódico da(s) Unidade(s) Autônoma(s).

**(s)** o não atendimento de quaisquer obrigações ou declarações pelo Comprador será caracterizada como descumprimento contratual, estando o Comprador sujeito às penalidades aplicáveis, bem como perdas e danos.