

ANEXO 2 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA

CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS

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

- como **COMODANTE, 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, , imóvel esse de propriedade da empresa **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, 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 ao final assinado,;

- como **COMODATÁRIA**, a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH") estabelecida à Rua 18 de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o número 02.584.924/0001-08, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. **Sérgio Bueno Silva**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Pública registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Considerando que:

- (i) o **Comodante** é um condomínio edilício qu se encontra em construção, localizado no endereço acima apresentado e aprovado perante a Municipalidade de São Paulo - para uso hoteleiro (o "Empreendimento");
- (ii) nos termos da convenção de condomínio (a "Convenção Condominial"), o **Comodante** poderá ceder as áreas comuns do Condomínio passíveis de exploração comercial por terceiros, a título gratuito ou oneroso, as quais se encontram detalhadas na convenção condominial, anexa a presente;
- (iii) a **Comodatária** é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu estatuto social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condohotéis e restaurantes;

DS
EPM

DS
SB

DS
MS

DS
AT

DS
DP

DS
EPM

- (iv) a **Comodatária** é a sócia ostensiva de uma Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”), cujo objeto é promover a exploração das Unidades Autônomas e de áreas e equipamentos comuns do Hotel, tais como, restaurante, área de eventos, telefonia, fitness center, etc. (as “Áreas”);
- (v) a **Comodatária**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, pretende explorar em benefício da SCP as unidades autônomas do Condomínio e certas áreas comuns deste, indicadas na alínea (iv) dessas Considerações Introdutórias do presente instrumento; e
- (vi) para a plena operacionalidade e rentabilidade da SCP, é indispensável que a exploração e administração do Hotel inclua as Áreas, o que passa a ser regulado pelo presente instrumento.

DS
SB

DS
MS

DS
AT

DS
DP

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, para a exploração das Unidades Autônomas e das áreas e equipamentos comuns do Condomínio, conforme abaixo disposto.

DECLARAÇÕES

As Partes conjuntamente declaram que:

- (a) para os fins deste Contrato, a **Comodatária** atua na condição de sócia ostensiva da SCP, de modo que todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas Comuns serão consideradas receitas da SCP, da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração; e
- (b) para os fins deste Contrato, o **Comodante** atua na condição de representante dos interesses individuais homogêneos dos condôminos do Subcondomínio Hoteleiro.

- I -

DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro do **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (as “Áreas”), tais como restaurante, , lojas, sala de ginástica ou fitness e outras passíveis de exploração comercial e eventualmente outras áreas que constarão do projeto aprovado e Convenção Condominial, anexos ao presente, a fim de dar executividade aos objetivos da Sociedade em Conta de Participação (SCP) e explorá-las, que o **Comodante** faz em favor da **Comodatária**, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à **Comodatária**, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento particular.

1.1.1. Este contrato está expressamente vinculado a vigência dos seguintes contratos: (i) Contrato de Sociedade em Conta de Participação; (ii) Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e (iii) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, firmados entre a **Comodante** e **Comodatária**.

DS
EPM

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

DS
SB

DS
MS

1.3. A **Comodatária** terá a posse, uso e gozo legais e pacíficos das Áreas a partir da data de sua entrega pelo Condomínio, respeitada a qualidade da entrega mencionada na cláusula 1.4 desse Contrato, e pelo prazo inicial e de suas eventuais renovações, sem obstáculos, esbulhos ou transtornos por parte do **Comodante** ou terceiros.

DS
AT

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

DS
DP

- II -

DAS OPERAÇÕES

2.1. Considerando a natureza deste Contrato a **Comodatária** terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das Áreas.

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

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

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

(b) estabelecimento de política geral de preços de alimentos e bebidas, na qual a **Comodatária** terá liberdade para negociar diretamente com os clientes condições especiais, de forma a desenvolver as operações em condições que proporcionem os melhores resultados;

(c) estabelecimento e revisão, quando necessária, das políticas e procedimentos administrativos, inclusive para controle de receita e despesas, compra de suprimentos operacionais e contratação de serviços, controle de crédito e estoques, elaboração e implementação de cronograma de conservação e manutenção, e verificação de que tais procedimentos estejam servindo à consecução das atividades da **Comodatária**;

- (d) controle e manutenção por todo prazo deste Contrato, de capital de giro necessário à realização das operações nas Áreas, conforme estabelecido no contrato da SCP;
- (e) realização diligente dos trabalhos relacionados ao departamento de contas a pagar e receber;
- (f) desenvolvimento e implementação de publicidade e do plano de marketing;
- (g) planejamento, execução e supervisão de reparos, manutenção e reposição, quando necessária, de equipamentos e materiais operacionais, móveis e demais bens que integram as Áreas;
- (h) providências quanto aos serviços de administração de riscos relativos aos tipos de seguro legalmente exigidos e aqueles que usualmente são contratados de acordo com seus procedimentos operacionais;
- (i) obtenção e manutenção de toda e qualquer licença, alvará e/ou permissão necessários às atividades operacionais nas Áreas;
- (j) atendimento das exigências legais (exceto aquelas que sejam de responsabilidade do **Comodante**) relativas à operação das Áreas;
- (k) cumprimento de todos os regulamentos e leis aplicáveis, inclusive, aqueles relativos à higiene e saúde;
- (l) manutenção e conservação das Áreas, conforme disposições constantes deste Contrato, para que as mesmas sejam devolvidas ao término do prazo inicial e de suas eventuais renovações, em adequado estado de uso e funcionamento, mas com os desgastes e perdas decorrentes de sua normal utilização;
- (m) aquisição e manutenção dos estoques necessários à operação das Áreas;

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

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

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

DS
EPM

DS
SB

DS
MS

DS
AT

DS
DP

DS
EPM

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

DS
SB

2.5.3. As despesas com alterações, adições, reparos e substituições e/ou benfeitorias de qualquer espécie serão custeados pelo **Comodante** ou pela **Comodatária**, nos expressos termos deste instrumento e da Lei.

DS
MS

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

DS
AT

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

DS
DP

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

- III -

DOS EMPREGADOS

3.1. Toda mão-de-obra empregada nas Áreas será selecionada, treinada, contratada e supervisionada pela **Comodatária**. Desta forma, em razão de os empregados que trabalharão no Subcondomínio Hoteleiro serem contratados da Comodatária, correrão às expensas desta, na forma estabelecida no contrato de SCP, todos os gastos incorridos com salários, remunerações, benefícios de qualquer natureza, encargos, custos e despesas de rescisão de contrato de trabalho, penalidades impostas, etc.

- IV -

DOS ENCARGOS

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

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

DS
EPM

4.2.1. O não pagamento dos reembolsos na data estabelecida ensejará na aplicação do índice de Atualização Monetária e incidência de Encargos Moratórios, até a data do efetivo pagamento.

DS
SB

- V -
DO PRAZO

DS
MS

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

DS
AT

- VI -
DA CESSÃO

DS
DP

6.1. A **Comodatária** poderá celebrar contratos de locação com terceiros, especialmente para instalação de loja, quiosque, display, etc., bem assim ceder total ou parcialmente seus direitos de exploração de determinadas Áreas, ficando consignado que tais contratos somente deverão permanecer vigentes enquanto estiver vigorando o presente Contrato.

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

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

- VII -
DAS CAUSAS DE TÉRMINO

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

- (a) infração contratual;
- (b) se a **Comodatária** entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;
- (c) denúncia da **Comodatária**;
- (d) previsões legais específicas deste contrato;
- (e) mútuo acordo; e,
- (f) término dos contratos a este interligados (sociedade em conta de participação, de administração condominial e de serviços técnicos)

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

DS
EPM

7.2. No caso de denúncia deste Contrato pela **Comodatária**, esta deverá comunicar o **Comodante**, com 06 (seis) meses de antecedência, encaminhando ao Síndico correspondência indicando a data de desocupação das Áreas, para que seja marcada a respectiva vistoria, a fim de ser verificado seu estado de conservação e manutenção, bem como eventuais danos causados, devendo ser lavrado um termo de vistoria inicial, na entrega das áreas à **Comodatária**, e outro termo de vistoria final, na devolução ao Comodante.

DS
SB

DS
MS

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

DS
AT

DS
DP

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

-VIII-

DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

8.1. 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").

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Qualquer descumprimento das cláusulas aqui dispostas pelas Partes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará à rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de

