

## CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

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

- como **SÓCIA OSTENSIVA**, a empresa **WHR HOTELARIA SPE LTDA.** (a "WHR"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.352.869/0001-95, com sede na Alameda Santos, nº 2300, cj 56, Sala A, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 1418-200, ora representada de acordo com seu Contrato Social;

- como **SÓCIOS PARTICIPANTES** (em conjunto, ou "Sócio Participante", individualmente), os **Condôminos Proprietários ou Titulares de Direitos Aquisitivos sobre Unidades Autônomas do Condomínio Hotel Perdizes**, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, (o "**Condomínio**"), neste ato representado por sua **Incorporadora**, a empresa a empresa **SPE STX 32 Desenvolvimento Imobiliário Ltda** (a "**Incorporadora**"), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.931, 10º andar, conjunto 102, CEP 01452-001, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº.29.206.822/0001-05, por seus representantes ao final nomeados e assinados, assim considerados os proprietários ou titulares dos direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do **Condomínio**, bem assim aqueles que posteriormente firmarem o respectivo Termo de Adesão (**Anexo II**) ao presente instrumento, e que ali se encontram devidamente nomeados e qualificados; e .

- como **INTERVENIENTE ANUENTE**, a empresa **WYNDHAM HOTEL MANAGEMENT DO BRASIL LTDA.** (a "WHMB"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.996.042/0001-52 com sede na Alameda Santos, nº 2300, cj 52, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP 1418-200, ora representada de acordo com seu Contrato Social.

### CONSIDERAÇÕES

#### CONSIDERANDO QUE,

Os **Sócios Participantes** são proprietários e titulares de direitos aquisitivos de Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento e desejam que elas sejam exploradas pela **Sócia Ostensiva** como meio de hospedagem, considerando a aprovação deferida ao Empreendimento pelo poder público;

A **Sócia Ostensiva** tem por objeto social a exploração de hotéis, apart-hotéis, flats, condo-hotéis e meios de hospedagem em geral, bem como a administração de condomínios, desenvolvendo tais atividades com qualidade, cortesia e eficiência;

A **Sócia Ostensiva** está apta a implantar e desenvolver suas atividades de acordo com os procedimentos e conceitos operacionais Marca;

A **WHMB** está disposta a prestar serviços à SCP com o objetivo de promover e coordenar a exploração hoteleira dos Apartamentos dos **Sócios Participantes** e de certas áreas comuns condominiais;

Há diversidade de **Sócios Participantes**, as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação da exploração hoteleira nas Unidades Autônomas é por meio da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), visando a obtenção de lucro comum;

Para os fins de desenvolvimento do objeto da SCP e durante seu prazo de vigência, a **Sócia Ostensiva** aportará seu trabalho, competência profissional e participação financeira nos estritos termos deste Contrato, enquanto os **Sócios Participantes** aportarão os fundos sociais, cederão a posse e correspondentes direitos de uso, fruição e gozo de suas Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns que lhe correspondam, as quais devem estar integralmente montadas, equipadas e decoradas segundo os Padrões da Marca, e assim permanecer a todo tempo;

A **WHMB** explorará as Unidades Autônomas dos **Sócios Participantes**, de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único Pool;

O uso e exploração das Unidades Autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feito por meio da **Sócia Ostensiva** em conjunto com a **WHMB**, considerando os termos da Convenção de Condomínio e do Contrato de Administração;

A **Sócia Ostensiva** firmou nesta data, Contrato de Administração com o Condomínio/Incorporadora (o "Contrato de Administração Condominial"), para formalizar a contratação da **Sócia Ostensiva** para o exercício da administração condominial do Condomínio e gerenciamento do Pool Hoteleiro que ora é formado no Condomínio; e

A **Sócia Ostensiva** integra uma cadeia internacional de hotéis, o que lhe permite usar a Marca no desenvolvimento de suas atividades no âmbito deste Contrato;

**RESOLVEM** as Partes de comum acordo, nos termos do art. 991 ao art. 996 do Código Civil Brasileiro, constituir a presente Sociedade em Conta de Participação - SCP, que se regerá pelas seguintes cláusulas.

### DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão do texto deste Contrato e das relações jurídicas por ele permeadas são adotadas as definições constantes do **Anexo I**, as quais, quando utilizadas no singular, no plural ou em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído. Adicionalmente, para fins de melhor interpretação deste Contrato as Partes as Definições do Contrato de Administração serão consideradas como se aqui estivessem transcritas.



## CLÁUSULA PRIMEIRA – IDENTIFICAÇÃO E SEDE

1.1. A SCP será identificada entre os Sócios pelo nome “ **WHR Hotelaria SPE Ltda. – SCP – Condomínio Hotel Perdizes**” ou outra a ser definida pela **Sócia Ostensiva** por escrito. Em correspondências com os **Sócios Participantes**, a **Sócia Ostensiva** poderá utilizar apenas a expressão Pool para identificar a SCP.

1.2. A operação hoteleira no Hotel será realizada com a denominação fantasia “**Days Inn by Wyndham Perdizes - São Paulo**”, a qual somente poderá ser modificada com a expressa anuência da **Sócia Ostensiva** e da Assembleia Geral dos Sócios da SCP.

1.3. Para fins fiscais a SCP terá sua sede no endereço do Empreendimento.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1 O objeto da SCP é a operação e exploração hoteleira que a **Sócia Ostensiva** empreenderá, em seu nome, por intermédio da **WHMB**, das Áreas Comuns passíveis de exploração comercial e cuja posse lhe tenha sido conferida, bem como de todos os Apartamentos dos **Sócios Participantes**. Referidas Áreas Comuns e Apartamentos deverão estar completamente montados, equipados e decorados de acordo com os Padrões da Marca. Ainda, a **Sócia Ostensiva** será a responsável pela a operação das atividades inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia.

2.2. A administração da SCP será exercida pela **Sócia Ostensiva**, a qual fará a representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial da SCP. No desempenho do objeto da SCP todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para sua consecução e, especialmente, de suas operações serão assumidas pela **Sócia Ostensiva**, que não terá poderes para constituir obrigações diretamente em nome dos **Sócios Participantes**, mantendo-se estes, porém, na proporção de suas cotas, solidariamente responsáveis com a **Sócia Ostensiva** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da SCP, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilegais ou de comprovada má gestão praticados pela **Sócia Ostensiva**. Esta obrigação dos **Sócios Participantes**, relativamente ao período em que permaneceram como sócios, perdurará mesmo após o término ou eventual rescisão deste Contrato, desde que o questionamento decorra da operação da SCP.

2.2.1. Para fins de desempenho do objeto social, a SCP, representada pela **Sócia Ostensiva**, contratará a empresa **WHMB** para que esta preste-lhe serviços de gestão direcionada à exploração e comercialização de diárias de hospedagem de Apartamentos e uso de Áreas Comuns, mediante o uso de Marca, com o que os Sócios Participantes declaram estar de acordo.

### CLÁUSULA TERCEIRA - FUNDOS SOCIAIS

3.1. Os fundos sociais serão compostos pela participação de cada Sócio na SCP, cujo pagamento, não restituível, se dará em data futura a ser estabelecida pela **Sócia Ostensiva**, a saber:

(a) a **Sócia Ostensiva** terá uma participação nos fundos no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por Cota-Parte; e,

(b) cada **Sócio Participante** terá uma participação nos fundos no valor de R\$ 0,01 (um centavo), por Cota-Parte.

3.2. À **Sócia Ostensiva** é atribuída 01 (uma) Cota-Parte nos fundos sociais e a cada **Sócio Participante** é atribuída a quantidade de Cotas-Partes equivalente à fração ideal de terreno de cada Apartamento de sua titularidade, multiplicada por dez mil.

3.3. Os referidos fundos serão aumentados por aportes futuros dos Sócios (desde que não sejam utilizados para cobertura de déficits), após decisão tomada em Assembleia de Sócios. Os aumentos de que trata esta Cláusula independe de alteração do presente Contrato.

3.4. Os referidos fundos remanescerão por ocasião de alienação de Apartamentos ou qualquer tipo de cessão ou sucessão, inclusive hereditária.

### CLÁUSULA QUARTA - DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS SÓCIOS PARTICIPANTES

4.1. Constituem deveres e obrigações dos **Sócios Participantes**, assumidos em caráter solidário entre si e perante a **Sócia Ostensiva**:

(a) ceder gratuitamente à SCP, para os fins da consecução de seu objeto social, a posse dos Apartamentos devidamente mobiliados, equipados e decorados, sem vícios ou falhas de construção e sem danos decorrentes de uso indevido;

(b) garantir à SCP a posse exclusiva, mansa e pacífica dos Apartamentos e respectivas Áreas Comuns;

(c) pagar diretamente as Despesas da Propriedade sempre que houver solicitação da **Sócia Ostensiva** em razão de insuficiência de caixa, após a devida ciência ao Conselho de Representantes do Pool;

(d) suportar, sem qualquer atribuição de responsabilidade ou custeio pela SCP, a depreciação e amortização dos Apartamentos cujo uso foi cedido à SCP;

(e) pagar os valores solicitados pela **Sócia Ostensiva** que se mostrem necessários à formação, manutenção ou recomposição do Capital de Giro;

(f) pagar as taxas condominiais ordinárias dos Apartamentos, em nome e por conta da SCP, sempre que houver solicitação da **Sócia Ostensiva** em razão de insuficiência de caixa, após a devida ciência ao Conselho de Representantes do Pool, sendo que tal pagamento será considerado perante a SCP como aporte de capital;

(g) aportar na SCP, dentro de 15 (quinze) dias do recebimento do aviso encaminhado pela **Sócia Ostensiva** a contribuição correspondente à sua participação no prejuízo apurado pela SCP, determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Prejuízo Apurado}}{\sum \text{Cotas-Partes dos Sócios Participantes}} = \text{Prejuízo por Cota}$$

Prejuízo por Cota X número de Cotas-Partes de cada Sócio Participante = Valor do Aporte

(h) aportar na SCP, na forma e prazo mencionados na alínea anterior, importância solicitada pela **Sócia Ostensiva** para fins de evitar que a SCP incorra em prejuízo ou para evitar que a SCP se torne inadimplente no cumprimento de suas obrigações;

(i) sujeitar-se enquanto perdurar a sua inadimplência, à suspensão do seu direito de voto e de receber da SCP quaisquer valores que lhe sejam devidos, sem prejuízo de ter que arcar com o pagamento das penalidades decorrentes da mora, em caso de não pagamento de suas obrigações pecuniárias legais e/ou previstas neste Contrato, autorizando à **Sócia Ostensiva**, desde já, a reter e compensar valores que lhes são devidos, com aqueles devidos à SCP;

(j) efetuar em favor da **Sócia Ostensiva** o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a **Sócia Ostensiva** venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como uma responsabilidade da SCP. O aqui disposto permanecerá eficaz mesmo após o término desta SCP, limitando-se a responsabilidade da **Sócia Ostensiva** por perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados conforme previsto neste instrumento e daquelas decorrentes de comprovados atos de má gestão;

(k) não praticar qualquer ato, na qualidade de Sócio e Condômino, que afete ou venha afetar a atividade e o funcionamento da SCP e do Empreendimento, salvo em caso de comprovada má-gestão ou inadimplemento da **Sócia Ostensiva** no cumprimento de suas obrigações;

(l) permitir que a **Sócia Ostensiva** conceda cortesias a certos profissionais do ramo, no decorrer normal do negócio e no interesse da SCP, observados os limites aprovados no Plano Anual, devendo a **Sócia Ostensiva** fazer constar do DRE, relatório mensal a esse respeito;

(m) informar a qualquer adquirente de Apartamento que a partir da data da alienação ou da data especificamente prevista no contrato de alienação, ele assume todos os direitos e

deveres do alienante, devendo encaminhar à **Sócia Ostensiva** cópia do instrumento de alienação, bem como promover junto a esta as necessárias alterações cadastrais.

(n) autorizar a **Sócia Ostensiva** a proceder, por si ou por quem ela designar, a aquisição, instalação e manutenção do Equipamento Operacional e das Instalações Técnicas dos Apartamentos, sempre que necessário para atender os Padrões Operacionais, observado o Plano Anual.

## **CLÁUSULA QUINTA - DEVERES E OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA**

**5.1.** Os deveres da **Sócia Ostensiva** serão desenvolvidos com recursos financeiros advindos da exploração das atividades da SCP e/ou aportados pelos **Sócios Participantes** e se constituem em:

(a) promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto da SCP, de acordo com seus Padrões Operacionais, especialmente a exploração hoteleira dos bens cujo uso lhe foi cedido;

(b) definir e, sempre que necessário, revisar a política de marketing, respeitadas as cláusulas e disposições deste Contrato, bem como a de crédito, vendas, exploração da área de alimentos e bebidas, concessões, locação de lojas, agências e espaços comerciais localizados nas áreas comuns do Apart-Hotel, cuja exploração esteja a cargo da SCP;

(c) realizar a seleção de todos os Empregados que exercerão atividades para a SCP os quais, serão sempre empregados do Condomínio;

(d) destacar os Empregados ou prestadores de serviços por ela contratados, para trabalhar, em caráter temporário ou permanente, de forma exclusiva ou não (ou seja, poderão ser destacados, exemplificativamente, diretores divisionais de operações, diretores e gerentes regionais de controladoria, gerentes regionais de vendas ou manutenção etc. para atender a vários empreendimentos situados na mesma área geográfica), para a SCP. Os valores dos salários, encargos, benefícios ou os custos dos prestadores de serviços serão considerados como despesas da SCP, e mensalmente reembolsados à **Sócia Ostensiva**, ou rateados com esta, conforme o caso, incluindo-se, ainda, os tributos incidentes sobre tal reembolso. As Partes acordam neste ato que a **Sócia Ostensiva** não cobrará da SCP rateios de salários e benefícios dos seus executivos regionais: Diretor Divisional de Operações, Gerente Regional de Manutenção e Gerente Regional de Vendas;

(e) elaborar e encaminhar aos **Sócios Participantes** (c.1) mensalmente, o DRE; e (c.2) anualmente, o Plano Anual, até até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para a Assembleia Geral que irá aprova-las, e as Demonstrações Contábeis, conforme letra "i", abaixo, observadas, ainda, as disposições das Cláusulas Sétima e Oitava, adiante;

(f) processar e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios de contabilidade geralmente aceitos,

especialmente o IFRS, de todo o movimento de receita e despesa relativo à exploração do objeto da SCP, de modo que os **Sócios Participantes** possam, com pré-aviso, solicitar as informações que julgarem cabíveis;

(g) mandar realizar sempre que entender necessário ou quando solicitado pelos **Sócios Participantes**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que tratam as letras anteriores, correndo as respectivas despesas por conta da SCP;

(h) abrir, manter e administrar contas correntes bancárias individualizadas para atender as atividades desenvolvidas pela SCP, em cumprimento ao previsto neste instrumento, podendo, inclusive, com os recursos nelas existentes, fazer as aplicações financeiras que julgar mais convenientes, sempre com o conhecimento do Conselho de Representantes do Pool. Na hipótese da incidência de despesa operacional não prevista no Orçamento do Ano corrente de valor superior a R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a **Sócia Ostensiva** deverá obter previamente a aprovação do Conselho de Representantes do Pool, com exceção das despesas de natureza continuada, tais como: energia, água, telefone, impostos, repasses ao Condomínio, taxa de condomínio, folha de pagamento, remuneração da Administradora (desde que em conformidade com o disposto no Contrato de Administração Condominial), serviços de segurança, lavanderia, etc.;

(i) submeter ao Conselho de Representantes do Pool, em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para a Assembleia Geral que irá aprova-las, a qual deverá ocorrer até o último dia do mês de março, as Demonstrações Contábeis de suas operações referentes ao Exercício Financeiro anterior para, depois de obtida prévia aprovação do Conselho da SCP, submetê-lo à análise e aprovação dos **Sócios Participantes**, reunidos em Assembleia Geral de Sócios especialmente convocada para tal fim;

(j) conservar com os recursos da SCP os Apartamentos e demais bens a ela cedidos, cuidando para que os mesmos e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza, responsabilizando-se pela sua devolução ao término do Contrato nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;

(k) constituir um **Fundo de Reposição de Ativos**, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, através de separação, pela **Sócia Ostensiva**, de acordo com os percentuais abaixo, sendo seus recursos destinados a efetuar a conservação, manutenção dos móveis, bens, equipamentos e artigos de decoração dos Apartamentos, de forma a mantê-los dentro dos padrões operacionais da Marca e das exigências de segurança, higiene e conservação, podendo a **Sócia Ostensiva**, ainda, solicitar dos **Sócios Participantes** recursos adicionais para a consecução do antes disposto, quando tais recursos depositados não forem suficientes, desde que a utilização dos recursos e a solicitação aos **Sócios Participantes** sejam previamente aprovadas pelo Conselho de Representantes da SCP:



Ano Fiscal	% da Receita Total Líquida
1º	1%
2º	2%
3º e 4º	3 %
5º em diante	4%

**5.1.1.** Não obstante o acima disposto, a **Sócia Ostensiva** mensalmente se reunirá com o Conselho de Representantes do Pool (ou, eventualmente, com um *asset manager* contratado pela SCP, após escolha feita pelos **Sócios Participantes**), e apresentará o DRE elaborado segundo os princípios contábeis indicados na letra "f", da Cláusula 5.1, o qual deverá refletir os resultados do mês anterior, bem como o acumulado no Exercício Financeiro. Além do DRE a **Sócia Ostensiva** apresentará: (i) o relatório sobre as taxas de ocupação e diária média por dia e por segmento de demanda; (ii) o relatório mensal de serviços oferecidos como cortesia, no tocante aos Apartamentos, alimentos e bebidas e outros. Semestralmente, a **Sócia Ostensiva** poderá apresentar (mas não estará obrigada a fazê-lo): (i) resultados de pesquisa de satisfação dos hóspedes; e, (ii) resultados da pesquisa de satisfação dos empregados do Empreendimento no período.

**5.2.** A **Sócia Ostensiva** poderá fazer com que sejam fornecidos à SCP por si ou por qualquer Afiliada serviços técnicos e de compras no que diz respeito à aquisição, supervisão de instalação ou construção de Melhorias, MU&E, Equipamentos Operacionais e Estoques, dentre outros, mediante remuneração específica, agindo na elaboração de sua proposta com equidade, bom senso e de acordo com os valores praticados comumente pelo mercado de empreendimentos similares ao Empreendimento. Para fins do aqui disposto a **Sócia Ostensiva** também deverá obter aprovação prévia do Conselho Representantes do Pool, para estas situações, salvo se tal despesa tenha sido submetida no processo de aprovação assemblear do Plano Anual.

**5.2.1.** Os **Sócios Participantes** declaram que na hipótese de optarem pela contratação de um terceiro para a realização dos serviços antes mencionados deverão exigir que esse contratado execute seu trabalho de forma coordenada com a **Sócia Ostensiva**, e que cumpra todas as suas políticas e procedimentos que razoavelmente definir em relação a sua presença ou de seu empregado ou subcontratado no projeto.

**5.3.** O Capital de Giro será usado na operação das atividades diárias da SCP e para cobrir as Despesas Operacionais, cabendo sua gestão à **Sócia Ostensiva**.

**5.4.** Por ajuste entre os membros do Conselho de Representante do Pool e a **Sócia Ostensiva** os prazos para encaminhamento do Plano Anual e das Demonstrações Contábeis indicados, respectivamente, nas letras "e" e "f", da Cláusula 5.1, poderão ser alterados.



## CLÁUSULA SEXTA - DIREITOS DOS SÓCIOS

**6.1. DIVIDENDOS.** Os **Sócios Participantes** terão o direito de receber os dividendos decorrentes de sua participação na SCP, observando-se sempre a legislação tributária em vigor. Para fins de esclarecimento, a distribuição dos dividendos é realizada aos **Sócios Participantes** líquida de quaisquer tributos, sempre que a legislação assim permitir.

**6.1.1.** Desde que haja disponibilidade de caixa (efetiva existência de recursos no mês findo) e que tal disponibilidade não esteja comprometida para pagamento de eventuais compromissos assumidos pela **Sócia Ostensiva** em nome da SCP, os dividendos poderão ser antecipados periodicamente de acordo com as previsões operacionais da **Sócia Ostensiva**, após ouvido o Conselho de representante Fiscal do Pool. Eventuais antecipações de distribuição de dividendos, se possível for, serão realizadas até o dia 20 de cada mês referente ao período anterior.

**6.1.2.** Descontadas eventuais antecipações realizadas, nos termos da Cláusula 6.1.1, a distribuição dos dividendos referente a qualquer Exercício Financeiro deverá ocorrer até 30 (trinta) dias contados do término exercício findo.

**6.2. REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA.** Tendo em vista a remuneração mensal de R\$6.000,00 (seis mil reais) que a **Sócia Ostensiva** receberá pela Administração do Condomínio, não serão devidos nenhuma remuneração adicional nem dividendos à **Sócia Ostensiva** por sua participação na SCP, com exceção de eventuais reembolsos que lhes sejam devidos e que tenham sido aprovados no Orçamento Anual ou em orçamento específico e aprovado. No caso, a **Sócia Ostensiva** poderá pedir que os reembolsos sejam feitos a uma empresa do mesmo grupo da **Sócia Ostensiva** sem que seja considerada uma cessão.

**6.2.1.** O atraso no pagamento das verbas devidas à **Sócia Ostensiva**, por ato não imputável a ela própria ou decorrente de casos fortuitos, estado de calamidade ou força maior, acarretará a incidência de correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida no período e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa equivalente a 0,33% ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) do valor total devido.

**6.3.** O **Sócio Participante** que desejar ocupar um dos Apartamentos será tratado como cliente preferencial e pagará uma diária especial correspondente a 60% (sessenta por cento) da tarifa pública vigente para o apartamento/período pretendido que estiver divulgada no site [www.wyndhamhotels.com](http://www.wyndhamhotels.com) na data da reserva, observando-se o seguinte: (a) as reservas deverão ser feitas diretamente no Empreendimento; (b) o atendimento da solicitação depende da existência de disponibilidade para o período pretendido; e, (c) o benefício está limitado à ocupação de até 02 (dois) apartamentos por período.

**6.4.** São direitos da **Sócia Ostensiva**, entre outros estabelecidos neste Contrato:

(a) receber dividendos; e,

(b) reembolsar-se de todo e qualquer valor que tiver incorrido em prol da SCP, desde que conste no Plano Anual devidamente aprovado em Assembleia dos Sócios

6.5. São direitos da **WHMB**, entre outros estabelecidos neste Contrato:

(a) receber, pela administração comercial da SCP, os seguintes valores mensais, vencíveis todo o dia 20 (vinte) do mês seguinte ao mês de competência, desde que haja caixa para tanto:

1. Taxa de Royalties:
  - i. Anos 1 e 2: 3,5% (três virgula cinco por cento) da Receita Total Líquida;
  - ii. Anos 3 até o final do contrato: 4% (quatro por cento) Sobre a Receita Total Líquida.
2. Taxa de Marketing: 1% (um por cento) da Receita Total Líquida
3. Taxa de Incentivo: 10% (dez por cento) do Resultado Operacional Bruto;

Parágrafo Primeiro - Na hipótese das taxas acima indicadas nas alíneas de "i" a "iii" não serem pagas à **WHMB** até o dia 20 (dez) de cada mês, por motivo não imputável a ela mesma, sobre o valor do débito, incidirá a Atualização Monetária ocorrida no período com base no índice ICPA.

(b) Receber as seguintes Taxas da Marca:

- (i) Taxa de Integração: US\$ 36.000,00 (trinta e seis mil dólares americanos), a serem pagos da seguinte forma:
  - 1º pagamento: 20% do valor total da Taxa de Integração, na assinatura desde Contrato;
  - 2º pagamento: 25% do valor total da Taxa de Integração, a 90 dias após a assinatura do contrato;
  - 3º pagamento: 25% do valor total da Taxa de Integração, a 150 dias após a assinatura do contrato;
  - 4º pagamento: 30% do valor total da Taxa de Integração, a 210 dias após a assinatura do contrato.
- (ii) Taxa Inicial: US\$ 36.000,00 (trinta e seis mil dólares americanos), a serem pagos da seguinte forma:
  - 1º pagamento: 20% do valor total da Taxa Inicial, na assinatura desde Contrato;
  - 2º pagamento: 25% do valor total da Taxa Inicial, a 90 dias após a assinatura do contrato;
  - 3º pagamento: 25% do valor total da Taxa Inicial, a 150 dias após a assinatura do contrato;
  - 4º pagamento: 30% do valor total da Taxa Inicial, a 210 dias após a assinatura do contrato.

## CLÁUSULA SÉTIMA - PLANO ANUAL

7.1. Nos termos deste Contrato, no Plano Anual deverão constar as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas pela **Sócia Ostensiva**, bem como a previsão de gastos com reformas e aquisições. Referido Plano Anual deverá ser encaminhado ao Conselho de Representantes do Pool até a data prevista na letra "I", da Cláusula 5.1, e, após a aprovação deste, aos **Sócios Participantes**, juntamente com a convocação para a Assembleia na qual o Plano Anual será submetido à deliberação. Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando a aprovação do Plano Anual, pode, por decisão da **Sócia Ostensiva**, ocorrer antes do início do Exercício Financeiro.

7.2. Para os fins da Assembleia de que trata a cláusula anterior, o Conselho de Representantes do Pool terá o prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento do Plano Anual para devolvê-lo revisado à **Sócia Ostensiva** ou para solicitar esclarecimentos e/ou apresentar questionamentos, os quais deverão ser apresentados por escrito. Havendo questionamentos, a **Sócia Ostensiva** e o Conselho de Representantes do Pool se reunirão para buscar ajustar os pontos divergentes dentro de até 30 (trinta) dias do pedido de esclarecimentos/questionamentos. De referida(s) reunião(ões) conjunta(s) será(ão) lavrada(s) ata(s) contendo as aprovações e eventuais pendências que, porventura, ainda tenham permanecido para submetê-la, juntamente com o Plano Anual, à Assembleia Geral.

7.3. Se os **Sócios Participantes**, em Assembleia Geral, desaprovarem ou fizerem quaisquer objeções ao Plano Anual proposto ou a qualquer parcela ou revisão do mesmo fica ajustado que, com relação ao(s) ponto(s) impugnado(s), o(s) qual(ais) deverá(ão) ser apontado(s) com clareza, a **Sócia Ostensiva** se reunirá com o Conselho de Representantes do Pool, aplicando-se, para tanto, as disposições da Cláusula 7.2. Enquanto perdurar a pendência a **Sócia Ostensiva** administrará a SCP, relativamente aos pontos impugnados, com base no Plano Anual anterior, atualizado pelo índice de Atualização Monetária - IPCA incidente desde a data de aprovação de tal plano e até a data da Assembleia em que a impugnação foi feita, devendo a **Sócia Ostensiva**, ainda, levar em consideração a taxa média de ocupação projetada para o Orçamento Operacional proposto.

7.3.1. Sempre que houver desaprovação ou objeções sobre quaisquer itens do Orçamento Operacional e suas eventuais revisões, o Conselho de Representantes do Pool e os **Sócios Participantes**, conforme o caso, deverão fazê-lo apontando claramente sua discórdia.

7.4. As Partes concordam que o Plano Anual de que trata esta cláusula é uma ferramenta que servirá para direcionar e orientar a **Sócia Ostensiva** nas decisões a respeito do gerenciamento e exploração das atividades da SCP, não constituindo obrigação desta alcançar as previsões e metas ali constantes.



## CLÁUSULA OITAVA - PRESTAÇÃO DE CONTAS

8.1. Dentro do prazo indicado neste Contrato, a **Sócia Ostensiva** submeterá as Demonstrações Contábeis previamente ao Conselho de Representantes do Pool no prazo indicado na Cláusula 5.1, "g", e, depois de aprovadas por este, as encaminhará aos **Sócios Participantes**, juntamente com a convocação para a Assembleia na qual tais demonstrações serão prestadas e submetidas à deliberação. Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando deliberar sobre as Demonstrações Contábeis deverá ocorrer até o final do primeiro trimestre de cada Exercício Financeiro, salvo na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 8.1.2.

8.1.1. As Demonstrações Contábeis poderão incluir comparação com o Exercício Financeiro anterior, e uma comparação com o Plano Anual aplicável, tudo de acordo com os princípios contábeis, exceto se contrariamente disposto neste Contrato.

8.1.2. A **Sócia Ostensiva** poderá contratar por sua iniciativa ou a pedido do Conselho Fiscal a contratação de auditoria externa ou consultoria contábil/tributária permanente ou temporária, cujo gasto será considerado como uma Despesa da Propriedade.

8.2. Em caso de questionamento ou rejeição das Demonstrações Contábeis apresentado fica ajustado que com relação ao(s) ponto(s) impugnado(s), a **Sócia Ostensiva** deverá se reunir com o Conselho de Representantes do Pool para buscarem dirimir o impasse dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral onde a impugnação ocorreu.

8.2.1. Qualquer questionamento ou desaprovação sobre itens das Demonstrações Contábeis apresentados pelos **Sócios Participantes** e os conselheiros deve ser apontando com clareza para fins de que a **Sócia Ostensiva** possa apresentar os adequados esclarecimentos ou realizar os ajustes necessários.

8.3. Considerando que a contabilidade e registros da SCP são feitos nos livros da **Sócia Ostensiva** fica desde já ajustado que estes trabalhos serão sempre realizados por pessoa(s) física(s) ou jurídica de escolha da **Sócia Ostensiva**, cujo gasto será suportado pela SCP.

8.4. Uma vez aprovadas pelos **Sócios Participantes** as Demonstrações Contábeis apresentadas, ainda que de forma parcial, não poderão ser alvo de questionamentos futuros, salvo na hipótese de comprovado erro, fraude ou por força de legislação superveniente. As Demonstrações Contábeis deverão identificar quaisquer discrepâncias havidas com os DREs apresentados aos **Sócios Participantes**.

8.5. A **Sócia Ostensiva** será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e prestação de contas da SCP, de acordo com a Instrução CVM – Comissão de Valores Mobiliários nº 602 de 27 de agosto de 2018, às expensas da Sociedade.

## CLÁUSULA NONA - DIVIDENDOS

9.1. Os Sócios têm direito a receber sua participação nos dividendos, conforme Cláusula 6.1. Os dividendos serão apurados anualmente e pagos após a aprovação das Demonstrações Contábeis do Exercício Financeiro findo, pela Assembleia Geral. O pagamento dos dividendos será efetuado mediante prévia dedução de eventuais tributos aplicáveis sobre os mesmos e que caiba à **Sócia Ostensiva** reter, na qualidade de representante da SCP.

9.2. A **Sócia Ostensiva** poderá promover pagamentos intercalares aos **Sócios Participantes**, a título de antecipação de dividendos, baseada em sua experiência profissional, nos compromissos futuros, na situação econômica e de caixa da SCP.

9.2.1. O pagamento dos resultados intercalares será efetuado até o dia 25 (vinte e cinco) do mês seguinte ao da competência, mediante depósito do valor respectivo na conta corrente bancária indicada por cada **Sócio Participante**, em documento protocolado perante a **Sócia Ostensiva**, já deduzido do valor, por conta e ordem do **Sócio Participante**, as Despesas da Propriedade que eventualmente tenham sido custeadas pela SCP.

9.2.2. Poderá, também, o **Sócio Participante** indicar por escrito com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência da data do pagamento, conta de sua titularidade, valendo como recibo de cumprimento da obrigação o comprovante de depósito bancário devidamente cancelado.

9.3. Caso o Resultado Operacional Líquido do Exercício Financeiro não seja suficiente para amparar eventual antecipação já realizada, o saldo negativo verificado será considerado como redução dos fundos sociais SCP e deverá ser restituída pelos Sócios à SCP, retendo-se e recolhendo-se, conforme o caso, os tributos devidos, observada a legislação então vigente.

## CLÁUSULA DÉCIMA - CONSELHO DE REPRESENTANTES DO POOL

10.1. O Conselho de Representantes do Pool será formado por 03 (três) **Sócios Participantes**, sendo um deles escolhido pelos demais para ser o Presidente, na primeira reunião que se seguir à eleição. Os conselheiros serão eleitos em Assembleia Geral e não responderão em qualquer caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados, salvo se tiverem exorbitado em seus poderes e funções. A Assembleia poderá eleger até 02 (dois) conselheiros suplentes.

10.2. São atribuições do Conselho de Representantes do Pool :

(a) discutir com a **Sócia Ostensiva** quaisquer assuntos que lhe seja submetido, incumbindo-lhe, quando solicitado, dar sua aprovação ou consentimento a atos a serem praticados pela **Sócia Ostensiva**, devendo eventual recusa ser fundamentada por escrito;

(b) examinar a proposta de o Orçamento Anual, os Balancetes Mensais e a escrituração da SCP, especialmente as Demonstrações Contábeis contendo a prestação de contas, e discuti-los com a **Sócia Ostensiva**, emitindo parecer. Os membros poderão determinar a contratação de auditoria externa ou consultoria contábil/tributária permanente ou temporária, sendo os gastos decorrentes considerados como Despesas da Propriedade;

(c) atuar como representante comum dos **Sócios Participantes** frente a **Sócia Ostensiva** para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento dos dividendos que deverão ser pagos diretamente a cada **Sócio Participante**;

(d) agir como procurador dos **Sócios Participantes** para vistoriar e receber os Apartamentos no término deste Contrato e liquidação integral da SCP (em caso de término da SCP com relação a um ou alguns Sócios Participantes, sem a liquidação da SCP, a devolução será feita diretamente ao[s] retirante[s], conforme previsto neste Contrato);

(e) encaminhar à **Sócia Ostensiva** quaisquer questionamentos, dúvidas ou sugestões relativas às atividades da SCP, sendo que a **Sócia Ostensiva**, por sua vez, buscará respondê-los, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da correspondência respectiva;

(f) receber citação, na pessoa de seu presidente, em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Sócia Ostensiva** contra os **Sócios Participantes**. Para os fins do aqui disposto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolvam a universalidade de **Sócios Participantes**, visando a preservação, pela **Sócia Ostensiva**, de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de administradora e no cumprimento das disposições deste Contrato. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **Sócia Ostensiva** contra determinado **Sócio Participante** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro.

**10.3.** A **Sócia Ostensiva** se reunirá com os conselheiros mensalmente, mediante convocação prévia e escrita enviada por e-mail ou outra forma de comunicação definida pela **Sócia Ostensiva** e os conselheiros. Adicionalmente, os membros do Conselho de Representantes do Pool poderão se reunir para tratar de assuntos de interessa da SCP, sem a presença da **Sócia Ostensiva**, sempre que entenderem conveniente. Das reuniões será lavrada Ata, a fim de que dela conste, de forma sumária as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos.

**10.4.** Aplicam-se ao Conselho de Representantes do Pool e às suas reuniões, no que couber, as disposições estipuladas na Convenção do Condomínio, relacionadas ao Conselho Fiscal condominial.



## CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIAS GERAIS

11.1. As deliberações dos Sócios serão tomadas em Assembleia Geral, a fim de decidirem sobre matéria de interesse da SCP. As Assembleias Gerais serão convocadas pela **Sócia Ostensiva** ou por **Sócios Participantes** que representem 1/4 (um quarto) do total de Sócios ou, ainda, pelo presidente do Conselho de Representantes do Pool.

11.1.1. As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o horário da primeira e da segunda convocação (mediando entre uma e outra 0h30) e o local da Assembleia, e serão assinadas por aqueles que a convocarem. As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do Orçamento Anual e das Demonstrações Contábeis e outros documentos que a **Sócia Ostensiva** deseja ver aprovados. Nenhum assunto que não esteja expressamente indicado na ordem do dia poderá ser resolvido na Assembleia, ressalvados os casos emergenciais.

11.1.2. As Assembleias Gerais de Sócios poderão ser (i) presenciais, no endereço do Empreendimento ou, excepcionalmente, em outro local indicado pela **Sócia Ostensiva**, com a respectiva justificativa; (ii) virtuais; ou (iii) mistas (presenciais e virtuais). Caberá à **Sócia Ostensiva** ou os autores da convocação indicados na Cláusula 11.1, providenciar e contratar as ferramentas necessárias para sua realização das Assembleias, cujos gastos serão considerados como Despesas Operacionais.

11.1.3. As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de Sócios que representem 51% (cinquenta e um por cento) Cotas-Partes integrantes da SCP e em segunda convocação, com qualquer número, respeitando-se, em qualquer hipótese, para validade da decisão, o quórum mínimo estipulado por lei e por este Contrato.

11.2. Entre a data da convocação e a data da Assembleia Geral deverá haver um prazo de 08 (oito) dias, no mínimo, mediante correspondência enviada por carta registrada ou não, telegrama, e-mail ou outro meio de convocação que venha a ser deliberada pelos Sócios em Assembleia. As Assembleias Gerais Extraordinárias, excepcionalmente, poderão ser especialmente convocadas com prazos de 05 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência.

11.3. A Assembleia Geral se reunirá em caráter ordinário, anualmente, e poderá ser feita em duas ocasiões, (i) uma no mês de dezembro, visando a deliberação do Plano Anual; e, (ii) outra até o final do mês de março, para a deliberação das demonstrações dos resultados operacionais da SCP, das Demonstrações Contábeis referentes no Exercício Financeiro anterior, sobre a destinação do Resultado Operacional Líquido do Exercício Financeiro e distribuição de dividendos (nesta última hipótese, se a definição dessa destinação não tiver sido atribuída ao Conselho de Representantes do Pool em Assembleia precedente), bem como eleger os membros do Conselho de Representantes do Pool quando for o caso. Adicionalmente, nas Assembleias Gerais serão tomadas decisões sobre quaisquer assuntos de interesse dos Sócios e constantes da ordem do dia.

**11.3.1.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas sempre que necessário, para deliberarem sobre as matérias constantes da ordem do dia.

**11.4.** As Assembleias Gerais serão presididas por um Sócio especialmente escolhido entre os presentes, e secretariada por pessoa indicada pela **Sócia Ostensiva**. Caberá ao presidente da Assembleia Geral examinar a Lista de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião, devendo, ainda, examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário. Caso o Presidente não aceite algum instrumento de mandato, ficará o respectivo procurador com direito de apresentação de recurso à própria Assembleia Geral. Enquanto não deliberado a respeito do recurso, o voto proferido pelo procurador, cujo mandato não foi aceito, será tomado em apartado.

**11.4.1.** Compete, ainda, ao Presidente da Assembleia (i) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo até mesmo inverter a ordem do dia; (ii) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou ainda se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado, com a aprovação da maioria simples dos presentes, e, (iii) encerrar a Lista de Presença e assinar o Livro de Ata da Assembleia Geral, devendo entregá-los à **Sócia Ostensiva** para ficar sob a guarda desta.

**11.5.** Nas deliberações das Assembleias Gerais a **Sócia Ostensiva** terá direito a um voto, e a cada **Sócio Participante** o direito a um voto por Unidade Autônoma de que seja titular.

**11.5.1.** Não poderão participar e votar nas Assembleias os **Sócios Participantes** que estiverem inadimplentes perante a SCP e a **Sócia Ostensiva**, por obrigações advindas deste Contrato.

**11.6.** Os **Sócios Participantes** poderão manifestar seu voto por meio de Declaração de Voto escrita. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à **Sócia Ostensiva** ou ao Presidente do Conselho Fiscal por carta, telegrama ou e-mail, devendo o remetente confirmar o recebimento pelo destinatário. Somente serão admitidas Declarações de Voto recebidas antes do início das deliberações.

**11.6.1.** Em adição ao disposto na Cláusula 11.6, acima, em caso de suspensão de determinada Assembleia Geral, os presentes à mesma poderão deliberar no sentido de que, dependendo da relevância da matéria, os ausentes possam manifestar seu voto na sessão de continuação, por meio de emissão de Declaração de Voto escrita.

**11.6.2.** As matérias cuja votação já tenha sido concluída não poderão ser alvo de alteração na sessão de continuação.

**11.7.** É lícito aos **Sócios Participantes** se fazerem representar nas Assembleias Gerais, por procurador com poderes especiais. O instrumento de mandato a ser exibido ao presidente da Assembleia, seja público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo outorgante, com a qualificação do procurador.

**11.8.** As decisões das Assembleias Gerais ordinárias ou extraordinárias, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Contrato, serão tomadas por maioria de votos válidos a ela presentes, obrigando a totalidade dos Sócios, inclusive os que a ela não compareceram e os que tenham sido dissidentes.

**11.8.1.** Salvo decisão tomada pelo quórum da unanimidade de Sócios que formam a SCP, será considerada nula a decisão que afete as condições negociais relacionadas à **Sócia Ostensiva** relacionadas às Taxas de Administração e ao prazo contratual, ressalvado quanto ao prazo, entretanto, se a **Sócia Ostensiva** estiver inadimplente no cumprimento de suas obrigações, especialmente no que diz respeito à apresentação das Demonstrações Contábeis e ao Plano Anual, devendo tal inadimplemento estar configurado nos termos da Cláusula 13.

## **CLÁUSULA DOZE - VIGÊNCIA**

**12.1.** O presente Contrato vigorará a partir da assinatura do presente instrumento e terá o prazo inicial de 10 (dez) anos, a contar da sua assinatura, podendo ser renovado automaticamente por igual período, salvo se houver manifestação contrárias das Partes com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias e sendo certo que a renovação deste Contrato está diretamente associada à renovação do Contrato de Administração Condominial. Caso os **Sócios Participantes** deliberem pela não renovação automática dos Contratos de Administração Hoteleira e Condominial, a **Sócia Ostensiva** terá a preferência, em igualdade de condições com terceiros, para a renovação dos mencionados contratos.

**Parágrafo 1º** - Considerando que a vigência do presente Contrato está diretamente vinculada à prestação de serviços de administração condominial pela **Sócia Ostensiva** para o Hotel, em caso de término do Contrato de Administração Condominial, independente do motivo, esse Contrato também será automaticamente considerado rescindido de pleno direito.

**12.1.1.** Este Contrato e, por consequência, a operação do Empreendimento, ficam condicionados às seguintes providências a serem atendidas pela Incorporadora(1) as obras civis estejam completamente concluídas; (2) o habite-se, Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e Auto de verificação de segurança (AVS) deverão ter sido expedidos; (3) a vistoria para verificação de eventuais pendências, conforme previsto no Contrato de Administração, tenha sido realizada e não haja apontamento de qualquer Pendência Impeditiva, e as eventuais Pendências não Impeditivas deverão ter prazo para solução ajustado com a Incorporadora; (4) a comunicação visual esteja pronta e instalada, o mesmo ocorrendo com outros itens de infraestrutura indispensáveis à eficiente operação hoteleira; (5) as verbas pré-operacionais tenham sido pagas e a fase pré-



operacional esteja concluída, conforme previsto no Contrato de Administração; e, (6) tenham sido atendidas todas as exigências da **Sócia Ostensiva** para a abertura do Empreendimento sob a Marca; e, posteriormente, como responsabilidade da **Sócia Ostensiva**: obter todas as licenças operacionais, ou, ao menos, tenham sido protocoladas perante os órgãos públicos competentes;

**12.1.2.** Caso a condição se verifique (ou seja, a Incorporadora não cumpra com suas obrigações previstas nos itens 1 à 6 da cláusula 12.1.1 acima), impossibilitando à **Sócia Ostensiva** de obter as licenças operacionais necessárias ao funcionamento do Empreendimento, e a **Sócia Ostensiva** não deseje dar prosseguimento neste Contrato, poderá declarar rescindido de pleno direito, sem qualquer ônus, penalidade ou pagamento de multa para si, cabendo-lhe o direito de receber a multa prevista na Cláusula 14.5.2, bem como aquela que eventualmente venha a lhe ser cobrada pela **WHMB**, devendo, para tanto, notificar extrajudicialmente os **Sócios Participantes** no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de verificação da condição.

### **CLÁUSULA TREZE - RESOLUÇÃO**

**13.1.** Em caso de inadimplemento de qualquer das obrigações contidas no presente Contrato por quaisquer das Partes, a Parte adimplente notificará a outra lhe concedendo prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da notificação para purgar a mora e ou resolver as pendências, sob pena de se sujeitar às consequências previstas na Cláusula 13.1.1, abaixo.

**13.1.1.** Uma vez enviada e recebida a notificação de que trata a Cláusula 13.1, anterior, e, vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento, a Parte adimplente terá o direito de resolver o presente Contrato ou exigir seu cumprimento, com o direito de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos lhe causados pela Parte inadimplente e da multa indicada na Cláusula 14.5.

**13.2.** Para resolver ou exigir o cumprimento forçoso do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado na presente cláusula.

### **CLÁUSULA QUATORZE - OUTRAS CAUSAS DE TÉRMINO**

**14.1.** As Partes, sem qualquer ônus ou penalidade, ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o presente Contrato, com a extinção da SCP, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias se:

(a) o Empreendimento, por qualquer razão, for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, permanecendo os Sócios com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes a que fizerem jus, sendo que no caso da **Sócia Ostensiva** a base de cálculo dessa indenização será suas taxas;

(b) o Empreendimento for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável sua operação dentro dos padrões da **Sócia Ostensiva** podendo as partes pleitear junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas;

(c) ocorrerem quaisquer eventos de Força Maior ou alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos e cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela **Sócia Ostensiva**, e que impeçam a normal operação da SCP por um período superior a 03 (três) meses contados da ocorrência do evento.

**14.2.** A **Sócia Ostensiva** poderá considerar terminado o presente Contrato, com a extinção da SCP, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, e sem que esta incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano ou prejuízo aos **Sócios Participantes**, podendo, entretanto, receber multas e eventuais valores indenizatórios a que tiver direito, se:

(a) 20% (vinte por cento) dos **Sócios Participantes** se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas neste Contrato, quando qualquer prejuízo não for integralmente coberto pelos Sócios e a SCP não tiver Capital de Giro suficiente para arcar com seus compromissos. Ocorrida esta hipótese, a **Sócia Ostensiva** imediatamente notificará os **Sócios Participantes** para efetuarem, no prazo especial de 15 (quinze) dias, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de a **Sócia Ostensiva**, sem ônus para si, considerar terminado este Contrato;

(b) não houver reforma do ato praticado, após notificação da **Sócia Ostensiva** que manifeste discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Orçamento Anual aprovado ou com a tomada de alguma deliberação pela Assembleia Geral ou pelo Conselho Fiscal que comprovadamente dificulte ou impossibilite a adequada exploração hoteleira do Empreendimento;

(c) não for possível obter ou, quando obtidas, cessarem os efeitos das Licenças que permitam a **Sócia Ostensiva** desenvolver suas atividades, sem que seja possível a esta renová-las e essa impossibilidade de obtenção ou renovação não tenha decorrido de atos de responsabilidade exclusiva da **Sócia Ostensiva**; ou,

(d) houver determinação do Poder Público para paralisação das atividades desenvolvidas pela **Sócia Ostensiva** ou, ainda, autuação(ões) a esta por qualquer questão relacionada às Licenças, desde que tal paralisação e/ou autuação não decorra de ato de responsabilidade exclusiva da **Sócia Ostensiva**.

**14.3.** Caso a **Sócia Ostensiva** venha solicitar o término antecipado deste Contrato, desde que não ocorrido nenhum dos eventos mencionados na Cláusula 14.1 e 14.2, e

sem que os **Sócios Participantes** estejam inadimplentes com relação a quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar a estes as perdas e danos decorrentes de seu ato.

**14.4.** Caso os **Sócios Participantes**, sem justa causa (ou seja, sem que tenha sido configurada uma hipótese de inadimplemento da **Sócia Ostensiva**, conforme a Cláusula 13), terminem este Contrato antecipadamente, ou a **Sócia Ostensiva** seja comprovada e injustificadamente colocada na impossibilidade de exercer regularmente suas atividades por fato imputável exclusivamente aos **Sócios Participantes**, estes deverão quitar quaisquer Taxas de Administração e reembolsos devidos à **Sócia Ostensiva** que eventualmente estejam pendentes de pagamento, dentro do prazo de 15 (quinze) contados da data de sua decisão, sem prejuízo do pagamento da multa estabelecida na Cláusula 14.5.

**14.5.** As Partes ajustam a multa correspondente ao menor valor entre 36 (trinta e seis) ou a quantidade de meses restantes para o término do Contrato. Para os fins de cálculo da multa, as Partes considerarão a média das Taxas de Administração devidas nos últimos 36 (trinta e seis) meses de operação da SCP, sem prejuízo da aplicação do disposto no item 14.5.1, na hipótese ali prevista.

**14.5.1.** Se a SCP tiver menos do que 24 (vinte e quatro) meses de operação, as Partes ajustam que a multa será calculada tomando por base a média das Taxas de Administração do período, multiplicado por 36 (trinta e seis).

**14.5.2.** As Partes ajustam que se o término do Contrato ocorrer antes da Data da Abertura, por fato imputável aos **Sócios Participantes**, estes deverão indenizar a **Sócia Ostensiva** em valor que, em reais, corresponda a US\$ 100.000,00 (cem mil dólares norte-americanos).

**14.5.3.** A multa ora estabelecida deverá ser paga dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de declaração da rescisão.

**14.6.** Fica estabelecido que as relações jurídicas estabelecidas neste Contrato são interligadas com aquelas constantes do Contrato de Administração do Condomínio, de modo que o término, renovação ou prorrogação do prazo de um contrato, por que motivo for, implicará no término, renovação ou prorrogação do outro, respeitadas as penalidades eventualmente aplicáveis e especificamente apresentadas em cada contrato, em caso de resolução ou término antecipado que implique em pagamento de penalidades.

**14.6.** Fica, desde já, estipulado que a multa que as multas estabelecidas neste contrato não são cumulativas com as multa previstas no Contrato de Administração Condominial., ou seja, no caso de rescisão do Contrato de Administração Condominial e deste Contrato só será devido o valor a título de multa estipulado na cláusula 14.5 deste contrato..

**14.7.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a SCP poderá ser extinta, independentemente de motivo, no termo final de sua vigência, conforme previsto neste Contrato.



## CLÁUSULA QUINZE - PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

**15.1.** Em qualquer hipótese de término do Contrato desta SCP, será observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para que seja produzido o exame da contabilidade da SCP por auditoria externa, a qual será acompanhada pela **Sócia Ostensiva** e pelo Conselho de Representantes do Pool, bem como para que sejam programados os demais atos necessários ao encerramento da gestão da **Sócia Ostensiva**, devendo serem tomadas as seguintes providências pela **Sócia Ostensiva**:

(a) paralisação imediata do uso da Marca;

(b) transferência, dentro da menor periodicidade possível, da sua sede, observado o disposto na Cláusula 15.2, subsequente;

(c) prestação de contas final, observado o prazo estabelecido na Cláusula 15.3, e apuração de haveres e deveres, transferindo eventuais saldos positivos apurados aos **Sócios Participantes** ou a quem estes indicarem por escrito. O acerto final de contas deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se os **Sócios Participantes** a receber eventual rendimento pendente e assim apurado na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa;

(d) fornecimento de cópia de todos os documentos contábeis dos últimos 24 (vinte e quatro) meses de apuração, observado o disposto na Cláusula 15.2, subsequente;

(e) manutenção e guarda pelo prazo legal dos documentos contábeis das operações da SCP, disponibilizando cópias às expensas do solicitante, bem como permitindo análise e a realização de auditoria por parte dos **Sócios Participantes** ou terceiros por estes indicados; e,

(f) devolução das Áreas Comuns e dos Apartamentos, respectivamente ao Síndico e aos membros do Conselho de Representantes do Pool, ficando ressalvada eventual demora nessa devolução decorrente da vigência do contrato de hospedagem ou em virtude de retenção indevida por parte do respectivo ocupante, ficando a **Sócia Ostensiva**, nesse último caso, autorizada a tomar as medidas judiciais visando a desocupação, correndo as respectivas despesas por conta da SCP.

**15.2.** Fica ajustado que as despesas apuradas com a liquidação e encerramento da SCP serão consideradas Despesas Operacionais da SCP.

**15.3.** A **Sócia Ostensiva** terá até 180 (cento e oitenta) dias após o término do contrato para fazer a prestação de contas final, devendo o Conselho de Representantes do Pool em até 30 (trinta) dias do recebimento de referida prestação de contas se manifestar por escrito, sendo que em caso de questionamentos, aplicar-se-á o disposto na Cláusula Oitava e em caso de silêncio, as contas serão consideradas aprovadas.

## CLÁUSULA DEZESSEIS – FUNDO DE RESERVA

**16.1.** O Fundo de Reserva terá arrecadação mensal e manutenção obrigatórias, devendo constar do Plano Anual as previsões de arrecadação e eventuais saques. Os recursos do fundo ficarão depositados em Contas Operacionais.

**16.2.** O eventual saldo positivo do Fundo de Reserva ao final de cada Exercício Financeiro, será automaticamente tomado como saldo inicial no Exercício Financeiro subsequente.

**16.3.** Os **Sócios Participantes**, inclusive seus sucessores a qualquer título, não poderão efetuar saques no Fundo de Reserva. Eventuais valores existentes no Fundo de Reserva quando do término da SCP serão utilizados primeiramente para pagamento de todos e quaisquer débitos da SCP para, após, se houver valor remanescente, ser distribuído aos **Sócios Participantes**.

## CLÁUSULA DEZESSETE - CESSÃO

**17.1.** A **Sócia Ostensiva** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência dos **Sócios Participantes**, na hipótese dessa cessão se operar para uma Afiliada.

**17.2.** Na hipótese de cessão a terceiros, a **Sócia Ostensiva** deverá requerer por escrito ao Conselho de Representantes do Pool autorização para tal ocorrência, devendo este justificar por escrito a decisão de eventual não aceitação da nova cessionária. Aceita a nova cessionária, a **Sócia Ostensiva** ficará exonerada de qualquer responsabilidade pelos seus atos. Para os fins do aqui previsto, o Conselho de Representantes do Pool terá o prazo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação para apresentar sua manifestação (inclusive realizar a Assembleia), sendo que seu silêncio será considerado como aceitação à solicitação formulada.

**17.3.** Se durante a vigência deste Contrato houver alienação de Apartamentos pelos respectivos **Sócios Participantes**, a **Sócia Ostensiva** deverá ser comunicada por escrito, sendo que os direitos, deveres e débitos decorrentes deste Contrato serão automaticamente transferidos ao adquirente. Fora esta hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e deveres do **Sócio Participante** será possível, sem a anuência prévia e escrita da **Sócia Ostensiva**. Não obstante o aqui disposto, a **Sócia Ostensiva**, (i) enquanto não receber o receber o aviso prévio da referida Transferência, acompanhado dos respectivos documentos, será mantido o pagamento ao sócio alienante, não devendo ser responsabilizada por quaisquer pagamentos assim realizados; e (ii) mesmo após o recebimento do referido aviso prévio e dos documentos, poderá reter quaisquer valores devidos ao novo **Sócio Participante**, até que este firme o instrumento constante do Anexo II. O novo **Sócio Participante** ficará sujeito também a todas as suas obrigações sob este instrumento e seus **Contratos Interligados**.

## CLÁUSULA DEZOITO - MARCA

**18.1.** A **Sócia Ostensiva** e a **WHMB**, no desempenho de suas atividades, utilizarão a Marca em todas suas variações, combinações e derivações e em razão disso, a usará no âmbito do Empreendimento, não cabendo aos **Sócios Participantes** nenhum direito ao uso da Marca, nem qualquer pleito relativo ao recebimento de honorários ou remuneração decorrente da autorização de uso da Marca à **Sócia Ostensiva** e pela **WHMB**, dentro das dependências do Empreendimento.

**18.1.1.** Pelo prazo e para os fins do presente Contrato, a **Sócia Ostensiva** e a **WHMB**, obrigatoriamente, utilizarão símbolos, elementos de sinalização e outros elementos distintivos da Marca, nos estritos termos autorizados pela Licenciante, que garantam a sua originalidade, homogeneidade e imagem no mercado, devendo os respectivos gastos custos (inclusive com aquisição e instalação dos letreiros) estar previstos no Orçamento Operacional.

**18.1.2.** Os **Sócios Participantes**, em conjunto ou isoladamente, não poderão utilizar ou permitir que terceiros a eles ligados ou autorizados utilizem a Marca, tampouco poderão licenciar ou sublicenciar a Marca, nem seus componentes ou direitos, em razão deste Contrato, haja vista que tal direito de uso cabe exclusivamente à **WHMB** e à **Sócia Ostensiva**, para o que foi autorizada pela Licenciante.

**18.1.3.** Os Sócios reconhecem e concordam que todos os seus direitos, compromissos e obrigações relacionados à Marca são relevantes à Licenciante, declarando que tomarão todas as medidas necessárias ao atendimento dos Padrões da Marca e outros procedimentos relacionados à Marca.

**18.1.4.** Os Sócios concordam que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na Marca por determinação de sua Licenciadora, seja em seus elementos nominativos quanto em seus elementos figurativos, por questões mercadológicas ou em sua forma de divulgação, estas últimas com o intuito de incrementar as atividades que serão desenvolvidas pela **Sócia Ostensiva** na SCP e no **Condomínio**, alcançarão os Contratos, implicando, assim, na realização, pela SCP e pelo **Condomínio**, às expensas da SCP, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

**18.1.5.** Terminado este Contrato, independente do motivo que lhe deu causa, os **Sócios Participantes** não poderão se apresentar ou utilizar a Marca, seus símbolos e sinais de identificação do sistema relacionadas à Marca, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) à **Sócia Ostensiva** ou à Licenciante, por cada dia em que persistir o uso não autorizado, sem embargo do emprego das medidas judiciais cabíveis para a cessação imediata do uso da Marca utilizada sem autorização, incluindo-se, mas não se limitando, ao pleito de indenização por perdas, danos e lucros cessantes, diretos ou indiretos, arcando os **Sócios Participantes** que infringirem tal regra, ainda, com os valores dos honorários advocatícios contratuais dos advogados da **Sócia Ostensiva** ou da Licenciante, conforme o caso. Especificamente no que toca à contratação de

serviços advocatícios, os valores reembolsáveis à **Sócia Ostensiva** ou à **Licenciante**, se o caso, limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo

**18.1.5.** Na hipótese em que a SCP, através da **Sócia Ostensiva**, a **WHMB** e/ou os **Sócios Participantes** serem partes ou terceiros intervenientes em ação movida por qualquer terceiro procurando reivindicar direitos ou restringir o uso da Marca, tais ações serão conduzidas exclusivamente pela **Sócia Ostensiva** ou pela **Licenciante**, conforme o caso, às expensas da SCP. Para os fins do aqui disposto quando a ação se referir à Marca a **Licenciante** deverá ser imediatamente comunicada, caso esta não seja parte do processo, para que tome as medidas necessárias à defesa da Marca, ficando desde já estabelecido que especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis à **Administradora** e a **Licenciante**, se o caso, limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

**18.2.** A **Sócia Ostensiva** operará o Empreendimento e os negócios da SCP com a Identificação Comercial ou outra que vier a ajustar com a **Licenciante**, com o objetivo de propiciar um melhor resultado às atividades desenvolvidas pela SCP.

**18.2.1.** Os serviços de administração da SCP serão desenvolvidos pela **Sócia Ostensiva** e da **WHMB** dentro dos seus critérios e padrões de administração, devendo ser observados os procedimentos, rotinas e conceitos por elas definidos, de acordo com sua experiência profissional e em consonância com as especificações técnicas, os Padrões da Marca e as orientações da **Licenciante**.

**18.2.2.** As Partes reconhecem que o êxito da operação hoteleira atual e futura está vinculada:

(a) ao cumprimento dos Padrões da Marca e os Padrões Operacionais, inclusive, mas não se limitando, àqueles relativos à segurança e qualidade do Apart-Hotel;

(b) à participação do Apart-Hotel nos programas abrangidos pelos Padrões da Marca, Padrões do Sistema e Padrões Operacionais, inclusive relacionados às inovações que forem periodicamente implantadas pela **Licenciante** e suas Afiliadas, com exceção da Marca, a fim de manter o controle de qualidade e operacional.

**18.3.** As Partes obrigam-se a montar e instalar, de acordo com a legislação e regulamentos locais, todos os letreiros necessários para o Apart-Hotel, segundo os Padrões Operacionais e os Padrões da Marca, sendo que os gastos incorridos com a compra, locação, transporte, construção e instalação dos referidos letreiros serão considerados uma Despesa da Propriedade, enquanto os gastos com manutenção desses letreiros, enquanto durar esse Contrato serão considerados como Despesa Operacional.



18.4. Ao término deste Contrato, qualquer seja o motivo, a **Sócia Ostensiva** descontinuará total e imediatamente o uso da Marca e de qualquer marca utilizada no desenvolvimento das atividades da SCP, em suas formas nominativas, figurativas e derivadas, assim como os sistemas operacionais próprios ou que ela tenha licenciado, bem como dos elementos distintivos, padrões e procedimentos de qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua propriedade, devendo as despesas com a retirada ser custeada pela SCP e serão consideradas como Despesas Operacionais.

## CLÁUSULA DEZENOVE - SEGUROS

19.1. A **Sócia Ostensiva**, de acordo com sua experiência profissional e das exigências da Licenciante, considerará a pertinência da garantia, valor de coberturas, os riscos e as responsabilidades patrimoniais e civis envolvidas e, nos termos e com os recursos aprovados no respectivo Orçamento Anual providenciará durante a vigência deste Contrato, a contratação e manutenção, em seu nome e/ou em nome do Condomínio, dos seguros necessários para proteger o patrimônio dos **Sócios Participantes**, bem como as atividades desenvolvidas pela SCP, tais como seguros patrimoniais, de acidentes e responsabilidade civil.

19.2. Os seguros deverão ser contratados com empresas de boa reputação e dotadas de estabilidade financeira, com o intuito de atender os Padrões Operacionais e os Padrões da Marca.

19.3. Na medida em que a **Sócia Ostensiva** ou qualquer de suas Afiliadas tiver contratado um programa de seguro global, disponível de modo geral para todos os hotéis e os empreendimentos detidos ou administrados pela **Sócia Ostensiva** ou por suas Afiliadas, a **Sócia Ostensiva**, a seu critério, poderá decidir pela participação do Empreendimento em tal programa para os fins da contratação de seguros para a SCP. Se a **Sócia Ostensiva** optar por participar de algum programa de seguro global que venha a constituir, a SCP deverá pagar todos os custos relacionados da respectiva cobertura, incluindo aqueles associados a qualquer resgate antecipado e uma parcela equitativa dos custos de administração dessa cobertura incorrida pela **Sócia Ostensiva** ou qualquer de suas Afiliadas.

19.3.1. Nos termos desta Cláusula, a **Sócia Ostensiva** estará autorizada a pagar por qualquer seguro contratado a partir das Contas Operacionais.

19.3.2. Certas apólices de seguro poderão ser emitidas em nome do Condomínio e outras em nome da **Sócia Ostensiva** e, sempre que for cabível, em decorrência de possíveis danos incorridos em relação a atos praticados no âmbito do presente Contrato. A Licenciante deverá constar como segurada adicional somente nas apólices de seguros contratadas para a SCP no tocante a responsabilidade civil e lucros cessantes.

## CLÁUSULA VINTE - RESPONSABILIDADE CIVIL E INDENIZAÇÕES

**20.1.** Se a qualquer tempo, inclusive depois do término e extinção da SCP forem promovidas ações judiciais de qualquer natureza contra a **Sócia Ostensiva**, a **WHMB**, Afiliadas, a Licenciante, os **Sócios Participantes** e/ou a SCP em decorrência da operação desta, as responsabilidades e os gastos da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios de qualquer natureza e pagamento de eventual indenização serão integralmente suportados pela SCP, sendo que se esta já tiver sido liquidada, a responsabilidade caberá aos **Sócios Participantes**.

**20.1.1.** Nas ações judiciais que forem apresentadas contra a **Sócia Ostensiva**, a **WHMB**, Afiliadas, a SCP e/ou a Licenciante, conforme acima mencionado, a defesa dos respectivos direitos e interesses será de responsabilidade única e exclusiva da **Sócia Ostensiva**, da **WHMB**, das Afiliadas ou da Licenciante, conforme o caso, bem como a escolha dos advogados que patrocinarão a causa.

**20.1.2.** Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios mencionados nas cláusulas 20.1 e 21.1. acima, os valores reembolsáveis à **Sócia Ostensiva** ou à Licenciante, se o caso, limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

**20.2.** Apurada a responsabilidade do dano, todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão ser reembolsados pela Parte causadora do dano, no prazo de até 15 (quinze) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. As indenizações previstas nesta cláusula permanecerão em vigor mesmo após o término deste Contrato.

## CLAUSULA 21 - DISPOSIÇÕES GERAIS

**21.1.** Nenhum atraso, omissão ou falha no exercício de qualquer direito ou faculdade prevista na lei ou neste Contrato, será tido como novação ou renúncia a tal direito ou faculdade, nem como aquiescência ao evento que lhe tenha dado origem. A renúncia de qualquer das partes a direito ou faculdade conferida neste Contrato deverá ser manifestada sempre por escrito.

**21.2.** Ressalvadas as disposições expressamente previstas neste instrumento, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título, e substitui quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, entre as partes em relação ao seu objeto, sendo que os casos omissos serão resolvidos pela **Sócia Ostensiva**, em conjunto com o Conselho de Representantes do Pool.

**21.2.1.** Não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo ao presente Contrato, salvo mediante avença escrita assinada pelas Partes. Para

que não pairam dúvidas, a representação do conjunto de **Sócios Participantes** será feita pelo Conselho de Representantes do Pool.

**21.3.** A declaração de nulidade de qualquer cláusula do presente Contrato, por decisão judicial definitiva, não afetará a validade das demais cláusulas, que continuarão em vigor, produzindo seus efeitos próprios, devendo as partes, em boa fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda às mesmas necessidades.

**21.4.** Considerando a necessidade de a operação hoteleira ter Apartamentos adequados ao uso de pessoas com deficiência, fica ajustado que alguns Apartamentos serão adequados para tal fim, não só na parte construtiva, como também no que toca à sua montagem, equipagem e decoração, correndo os custos correspondentes por conta da SCP, sendo considerado como uma Despesa da Propriedade.

**21.5.** A partir da Data de Vigência, o Empreendimento e, especialmente os Apartamentos serão considerados como estando em conformidade com os Padrões Operacionais em relação às suas condições, instalações e nível de qualidade e MU&E existentes na Data de Vigência, desde que (i) sejam cumpridos os Requisitos Legais e os Padrões da Marca; e (iii) sejam atendidas às necessidades operacionais para manter o Empreendimento, a todo tempo, em posição competitiva e apto a cumprir com as variações dos Padrões da Marca aplicáveis aos Hotéis da Marca.

**21.5.1.** Salvo disposição em contrário expressamente estabelecida neste Contrato, os Padrões Operacionais serão as normas imperativas que regularão todos os atos e aprovações das Partes, incluindo a elaboração de todos os orçamentos, planos de marketing, planos de pessoal e operações. Nesse sentido, a **Sócia Ostensiva** terá autoridade e responsabilidade, observadas as disposições deste Contrato, para (i) determinar a política e Padrões Operacionais, de qualidade de serviço, nível de manutenção e aparência física do Empreendimento e todos os demais assuntos que afetem as operações e administração; (ii) supervisionar e dirigir todas as campanhas de publicidade, vendas e promoção de negócios da SCP; e, (iii) implementar todos os programas contemplados no Plano Anual.

**21.6.** Para fins de desenvolvimento das atividades da SCP, os Sócios declaram ter conhecimento e aceitar que a **Sócia Ostensiva**, suas Afiliadas ou terceiros por elas contratados ou indicados certos sistemas de tecnologia que, ao longo do tempo, sejam exigidos para os Hotéis da Marca, incluindo um sistema de reservas operado pela Licenciante ou qualquer de suas Afiliadas, bem como e sem limitação, suas alterações ou modificações periódicas. Todos os custos e despesas para esses sistemas serão considerados como Despesas Operacionais do Condomínio e/ou da SCP, conforme o caso.

**21.7.** Os **Sócios Participantes** reconhecem que a **Sócia Ostensiva** e suas Afiliadas lhes fornecerão determinadas Informações Confidenciais relativas à administração condominial e operação da SCP, e que tais Informações Confidenciais são exclusivas da **Sócia Ostensiva** e de suas Afiliadas, e incluem segredos comerciais. Dessa forma, durante o Prazo e, posteriormente, os **Sócios Participantes**: (a) não deverão utilizar as

Informações Confidenciais em qualquer outro negócio ou para outra finalidade, reconhecendo ele que tal uso constitui um método de concorrência desleal; (b) deverão manter a confidencialidade e não deverão divulgar a terceiros quaisquer Informações Confidenciais; (c) não deverão permitir que seus representantes, empregados, Empregados do Condomínio e Condôminos (ou terceiros por eles autorizados) façam cópias não autorizadas de qualquer parte das Informações Confidenciais divulgadas por meio escrito, eletrônico ou outro; e, (d) deverão envidar todos os esforços para garantir que nenhum dos seus conselheiros, empregados e Condôminos (ou terceiros por eles autorizados) utilize, divulgue ou copie qualquer Informação Confidencial. Não obstante, as restrições de uso e divulgação das Informações Confidenciais e/ou dos termos deste Contrato não serão aplicadas (i) às informações ou técnicas que são ou venham a se tornar geralmente conhecidas na indústria de hospedagem (que não seja mediante divulgação dos Sócios); ou (ii) na medida em que tal divulgação seja necessária nos termos da legislação em vigor, incluindo os requisitos de comunicação aplicáveis às empresas públicas.

**21.7.1.** Os Sócios reconhecem que a divulgação ou utilização não autorizada de informações em violação a Cláusula 21.7 causará danos irreparáveis à **Sócia Ostensiva** e/ou suas Afiliadas, para os quais uma indenização financeira não representará uma solução ou recurso adequado. Esta cláusula subsistirá ao vencimento ou rescisão deste Contrato.

**21.8.** O não pagamento das Taxas de Administração e reembolsos previstos neste Contrato nas datas dos respectivos vencimentos implicará na incidência de Atualização Monetária e Encargos Moratórios sobre o valor total devido.

**21.9.** Acompanham este Contrato os seguintes anexos:

Anexo I – Definições;

Anexo II - Termo de Adesão;

Anexo III – Relatório de Vistoria e Inventário de Bens (Apartamentos e Áreas Comuns exploradas pela SCP);

Anexo IV – Tarifas Adicionais.

**21.10.** As Partes elegem, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro de situação de Empreendimento, para que nele sejam dirimidas quaisquer questões oriundas do presente Contrato, arcando a Parte vencida em procedimento judicial com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

*(Assinaturas na página seguinte)*



declarando as Partes que o não exercício de qualquer de seus direitos neste previstos, ainda que reiteradamente, não significará sua novação ou alteração e que a assinatura dos Sócios Participantes será aquela aposta nos respectivos Termos de Adesão.

São Paulo, 29 de março de 2021.

Hiram Deua Croce

Nome: Hiram Deua Croce  
WHR HOTELARIA SPE LTDA.  
Sócia Ostensiva

[Handwritten Signature]

Nome: \_\_\_\_\_  
CONDOMÍNIO HOTEL PERDIZES  
Sócios Participantes -  
Representada pela sua Incorporadora  
SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

[Handwritten Signature]

Nome: MARIA CAROLINA DA S. PINHEIRO  
WYNDHAM HOTEL MANAGEMENT DO BRASIL LTDA.  
Interveniente Anuente

Testemunhas:

1. [Handwritten Signature]  
Nome: Mathias Augusto Ludere Membrado Gomes  
RG n.º: 13.299.329  
CPF/MF n.º: 016.093.126-90

2. [Handwritten Signature]  
Nome: BRUNO DELETTI GUERRA  
RG n.º: 42.274.4578  
CPF/MF n.º: 143.748.617-77

## ANEXO I DEFINIÇÕES

Ano de Operação (ou "Exercício Financeiro") - período que terá início em 1º de janeiro e fim à meia-noite de 31 de dezembro de cada ano e que, para os fins do presente, será considerado Exercício Financeiro Pleno. As Partes concordam que no primeiro ano de operação o Exercício Financeiro terá início na Data de Abertura e terminará em 31 de dezembro de tal Exercício Financeiro, enquanto no último ano de operação tal exercício terminará na data de extinção e liquidação da SCP;

Afiliada - significa qualquer pessoa ou entidade que, direta ou indiretamente, por meio de um ou mais intermediários, controle, seja controlada por ou esteja sob controle comum com outra pessoa ou entidade. O termo "controle" na frase anterior significa a posse, direta ou indireta, do poder de dirigir ou influenciar a direção da administração e das políticas de uma pessoa, quer mediante a propriedade de valores mobiliários com direito a voto, por contrato ou de outra forma, e inclui a propriedade ou o poder de voto de 10% (dez por cento) ou mais de participação societária ou capital votante, respectivamente, nessa outra pessoa;

Apartamentos (ou "Unidades Autônomas") - são as unidades autônomas dos Sócios Participantes;

Assembleia Geral de Sócios (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia") - reunião através da qual os Sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia, tendo caráter ordinário ou extraordinário, conforme previsto neste Contrato;

Autoridade Governamental - significa qualquer governo ou autoridade reguladora em nível local, municipal, estadual ou federal, ou qualquer subdivisão política ou outra de qualquer deles, bem como agências, departamentos, comissões, conselhos, tribunais ou autarquias de qualquer deles que, em um determinado momento aplicável, tem competência sobre o Condomínio, os Sócios, a Sócia Ostensiva e/ou a operação da Condomínio e da SCP;

Autorização Governamental (ou "Licença") - significa todo e qualquer certificado, certidões, licença, alvará e/ou autorização de qualquer Autoridade Governamental necessário para comprovar o cumprimento integral pelo Condomínio ou pela Sócia Ostensiva de todos os Requisitos Legais;

Capital de Giro - é o valor correspondente a um mês de Despesas Operacionais e que deve ser mantido em conta bancária vinculada à SCP e/ou ao Condomínio. Não obstante o disposto, o Capital de Giro inicial será o equivalente à três vezes o valor da média mensal prevista no Plano Anual, a ser aprovado pelos **Sócios Participantes** em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data de inauguração do empreendimento, cujos aportes pelos Sócios Participantes se realizarão no prazo ajustado com a **Sócia Ostensiva**;

Condomínio – é o ente jurídico não personificado denominado Condomínio ... com poderes de representação dos interesses, áreas e bens comuns indivisíveis, bem como dos interesses individuais homogêneos dos Condôminos, podendo, para tanto, contratar todo o pessoal necessário ao desenvolvimento das atividades condominiais, em especial as de natureza hoteleira, promover a aquisição de insumos e materiais necessários à manutenção e conservação do Condomínio, contratação de seguros, etc.;

Condômino – é o proprietário, o titular de direitos aquisitivos sobre Unidade Autônoma ou aquele que tiver algum tipo de direito real sobre ela;

Contas Operacionais - significa uma ou mais contas condominiais e da Sócia Ostensiva relacionada à SCP, de um ou mais bancos designados pelo Condomínio ou pela Sócia Ostensiva, nas quais todos os recursos adiantados pelos Condôminos e Sócios Participantes, conforme o caso, sejam destinados ao Condomínio ou à SCP para suprir as necessidades operacionais destes, contas essas que serão administradas pela WHR (seja como sócia ostensiva, seja como administradora condominial);

Cota-Parte - é a cota de participação de cada Sócio na SCP, especialmente para fins de rateio de despesas incorridas e dividendos devidos pela SCP;

Contrato de Administração - é o Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e seus anexos;

Data de Inauguração – assim considerada a data de emissão da primeira nota fiscal de hospedagem pela Sócia Ostensiva;

Data de Vigência – é a data de celebração do Contrato de Administração Condominial;

Demonstrações Contábeis Anuais (ou "Demonstrações Contábeis") - são compostas pelo Balanço Anual, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração do Fluxo de Caixa - DFC e Demonstração das Movimentações do Patrimônio Líquido - DMPL, além das notas explicativas;

Demonstrativo de Resultado do Exercício Mensal (ou "DRE") – documento contendo informações financeiras relacionadas às operações da SCP, a ser apresentado mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao vencido. O DRE será acompanhado das seguintes informações: (i) perspectivas futuras da SCP; (ii) plano de publicidade e marketing; (iii) Despesas da Propriedade; (iv) outras questões julgadas relevantes pela Sócia Ostensiva. Fica esclarecido que cabe à Sócia Ostensiva determinar a forma de elaboração e apresentação do DRE, podendo tal forma ser alterada durante a vigência deste Contrato, o que será formalmente informado ao Conselho de Representantes do Pool;

Desapropriação - significa a aquisição da totalidade ou parte do Empreendimento por Autoridade Governamental com poder de expropriação ou domínio eminente, por adjudicação compulsória, transmissão, desapropriação ou procedimento semelhante;



Despesas Operacionais – são aquelas a seguir descritas de forma exemplificativa, que serão consideradas a partir do primeiro dia da Data de Abertura:

- a. Gastos com mercadorias, produtos de limpeza e material de escritório consumidos;
- b. Salários, gratificações e remuneração de todo o pessoal do Empreendimento, contratados por meio da SCP ou do Condomínio e que prestem serviços exclusivamente para a SCP, incluindo encargos sociais, taxas e seguros, bem como todas as despesas com reclamações trabalhistas, além das provisões para férias, 13º salário, participações em lucros ou resultados, planos de previdência privada, provisões para processos em andamento e eventuais passivos latentes;
- c. Gastos com energia elétrica, comunicações, água, gás, luz e força e outros dessa natureza;
- d. Gastos com pequenas reparações e manutenções dos Apartamentos;
- e. Prêmios de seguro;
- f. Despesas de publicidade e promoções feitas diretamente para as operações da SCP;
- g. Todos os tributos e tarifas que não estejam definidos como Despesas da Propriedade;
- h. Provisões para litígios incorridos na operação;
- i. Gastos de reposição do Material Operacional;
- j. Reserva para contas a receber de devedores duvidosos, igual à totalidade das contas a receber, vencidas durante o mês e não pagas até o final do mesmo mês;
- k. Despesas com Tarifas Adicionais;
- l. Comissões devidas a quaisquer canais de venda e distribuição, incluindo, sem limitação, agências de viagens, operadoras de turismo, organizadoras de eventos;
- m. Taxas condominiais ordinárias;
- n. Despesas financeiras de qualquer natureza, decorrentes da operação hoteleira;
- o. Despesas com o pessoal da Sócia Ostensiva e/ou suas Afiliadas temporariamente alocado para prestar serviços à SCP, no Empreendimento ou não, como por exemplo, para substituição de contadores, gerente etc., sendo debitados ao SCP os salários, encargos e custos de viagem;
- p. Reembolso das despesas decorrentes dos trabalhos realizados especificamente para a SCP pelas áreas centrais de apoio da Sócia Ostensiva, de qualquer Afiliada ou de terceiros eventualmente contratados, tais como manutenção, supervisão técnica e operacional, recursos humanos, administrativos e financeiros, assessoria jurídica e de tecnologia da informação;
- q. Gastos com aluguéis;
- r. Gastos com vistorias realizadas nos bens explorados pela SCP, inclusive a inicial;
- s. Taxa de Administração;
- t. Em geral, todas as despesas inerentes à operação da SCP;



Despesas da Propriedade – são as Despesas Operacionais abaixo indicadas que, apesar de relacionadas às atividades desenvolvidas pela SCP não integrarão a base de cálculo do Resultado Operacional Líquido para fins de apuração da Taxa de Incentivo integrante da Taxa de Administração:

- a. IPTU e demais tributos sobre a propriedade;
- b. Perdas com sinistros;
- c. Baixas de bens do ativo permanente;
- d. Ampliações, reformas ou modificações nos Apartamentos, aprovadas em Assembleia;
- e. Reserva de Reposição de Ativos;
- f. Passivos anteriores ao início desta SCP ou, ainda que posteriores, tenham como fato gerador período anterior ao início desta SCP;
- g. Taxas Extraordinárias de Condomínio, especialmente para realização de reformas ou modificações nos Apartamentos, aprovadas em Assembleia (desde que não devidas em decorrência de déficit condominial);
- h. Taxa de Incentivo;
- i. Devolução do Investimento;
- j. *Leasing*;
- k. Gastos considerados pelo Sistema Contábil como despesas da propriedade ou de responsabilidade do proprietário;

Despesas Reembolsáveis – são todas as despesas com viagens, hospedagem, entretenimento, telefone, fotocópias, serviços de correio ou entrega rápida, treinamento de Empregados e outras despesas incorridas pela Sócia Ostensiva e/ou qualquer Afiliada, diretamente relacionadas ao cumprimento deste Contrato, exceto por aquelas não incorridas em relação à execução dos serviços objeto desse Contrato. Tais despesas deverão ser, na medida do possível, previamente orçadas, para fins de composição do Plano Anual;

Direitos Exclusivos - significa marcas registradas, incluindo a Marca, identificadores, dados de hóspedes, Informações Confidenciais e outros direitos patrimoniais e participações que fazem parte do Sistema para a operação de Hotéis da Marca ou que, pela sua natureza, sejam razoavelmente entendidos como exclusivos da Sócia Ostensiva ou suas Afiliadas. Para os fins do presente "dados de hóspedes" significa todos os perfis de hóspedes e clientes, dados de contato (como endereços, números de telefone, números de fax e endereços de e-mail), históricos, preferências e demais informações de hóspede ou clientes constantes de qualquer banco de dados da Sócia Ostensiva ou de suas Afiliadas, quer obtidos ou gerados pela Sócia Ostensiva ou suas Afiliadas a partir de: (a) hóspedes ou clientes do Empreendimento ou qualquer estabelecimento a ele associado; (b) hóspedes ou clientes de qualquer outro hotel ou estabelecimento de hospedagem (incluindo condomínios ou outras propriedades) detido, arrendado, operado, licenciado ou franqueado pela Licenciante ou suas Afiliadas, ou outro estabelecimento associado a esses hotéis ou outras propriedades (incluindo restaurantes, campos de golfe e spas); ou (c) outras fontes e bases de dados, incluindo sites de Marca Licenciada, bancos de dados de centrais de reservas, bancos de dados operacionais e programas de fidelidade para hóspedes;



Empreendimento (ou "Hotel") - é considerado o empreendimento imobiliário denominado **Condomínio Hotel Perdizes**, consistente de um condomínio edilício localizado Rua Caiowaa, 44, Perdizes, Sao Paulo, SP, 05005-030, Brasil, com 315 Apartamentos e Áreas Comuns;

Empregado do Condomínio (ou "Empregado") - é qualquer pessoa física contratadas pelo Condomínio para trabalhar no Empreendimento, incluindo a Equipe Executiva, assim considerada o Gerente Geral, Diretor de Vendas, Diretor de Recursos Humanos, *Controller*/Diretor Financeiro, Diretor de Operações e pelo Diretor de Manutenção;

Encargos Moratórios - são assim considerados os juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e a multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido;

Equipe Operacional da Sócia Ostensiva - significa a equipe composta as pessoas empregadas pela Sócia Ostensiva ou uma Afiliada que não estejam designadas para trabalhar no Empreendimento permanentemente ou de forma temporária (nesse último caso, desde que não seja em regime integral);

Equipamentos Operacionais - conjunto de equipamentos necessários à operação da SCP, conforme os Padrões da Marca Licenciada, tais como cobertores, lençóis, uniformes, prataria, porcelana, copos, louças, utensílios de cozinha, equipamento de limpeza ou outros itens similares, necessários ou usuais (atualmente ou no futuro), na opinião razoável da Sócia Ostensiva, para operar o Condomínio e os negócios da SCP, acordo com os termos deste Contrato e os Padrões Operacionais;

Estoques - é todo estoque relacionado a alimentos e bebidas, energia (tal como combustível), conveniências e suprimentos (tais como sabão, lâmpadas, artigos de papelaria e materiais de limpeza), materiais mecânicos e outros itens de consumo e descartáveis semelhantes, necessários ou usuais (atualmente ou no futuro), na opinião razoável da Sócia Ostensiva, a fim de operar o Condomínio e a SCP de acordo com os termos deste Contrato e os Padrões Operacionais;

Força Maior ou Caso Fortuito (ou "Força Maior") - significa qualquer evento inevitável, cujos efeitos não eram possíveis de serem previstos ou evitados e quaisquer casos fortuitos, incluindo, sem limitação, furacões, tornados e inundações, guerra, ato ou ameaça de terrorismo, insurreições, distúrbios civis, tumultos, greves, bloqueios, embargos, escassez de mão de obra, materiais ou bens específicos ou razoavelmente necessários em relação à construção, reforma, equipamentos, propriedade ou administração do Empreendimento e da SCP, interrupção de serviços de transporte locais, nacionais ou internacionais, epidemias, quarentena, estado de calamidade pública, ou outras restrições ou avisos de saúde pública, incêndios, acidentes, falha de qualquer Autoridade Governamental competente em emitir Autorizações Governamentais necessárias adequadamente solicitadas e qualquer outra ocorrência, evento ou condição fora do controle razoável do Condomínio, da Sócia Ostensiva ou uma Afiliada, conforme o caso; reformas no Condomínio ou nos Apartamentos que não permitam a sua regular utilização da SCP; obras no entorno do Condomínio que impeçam ou dificultem o acesso a ele;

Fundo de Reserva (ou termo equivalente que eventualmente venha a ser adotado) - significa a reserva estabelecida e financiada nos termos deste Contrato, mantida em uma ou mais Contas Operacionais do Condomínio e da Sócia Ostensiva, conforme o caso. Tais recursos são destinados a investimentos de reposição do MU&E, de Equipamento Operacional e eventual renovação do Material Operacional. Tal recurso não se aplica às obras e às despesas relativas aos trabalhos de pequena manutenção de rotina, nem às grandes reparações, modificações ou aumentos do Empreendimento e especialmente dos Apartamentos, nem aos defeitos construtivos. A Conta Operacional destinada para recepcionar os recursos do Fundo de Reserva poderá ser denominada "Conta de Reparos e Substituição" ou algo semelhante.

Hotéis da Marca – são todos os empreendimentos, hotéis e resorts arrendados, próprios, administrados ou operados pela Sócia Ostensiva ou suas Afiliadas, ou licenciados pela Licenciante ou suas Afiliadas para operarem com a Marca, sem considerar nenhuma classe ou categoria em que esses empreendimentos, hotéis e resorts podem estar incluídos ao longo do tempo;

Identificação Comercial – para fins operacionais o Empreendimento será operado de acordo com os Padrões da Marca e será identificado como "Days Inn by Wyndham Perdizes";

Índice de Atualização Monetária (ou "Atualização Monetária") - é a variação positiva mensal do IPCA apurado pela Fundação Getúlio Vargas, aplicada *pro rata tempore*, ou, na falta desse índice, pelo IGP-Di apurado pela mesma Fundação, ou ainda, na falta deste, pelo IPC apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda de poder aquisitivo da moeda nacional. Os valores constantes deste Contrato serão reajustados a partir da data de sua celebração;

Informações Confidenciais – são as informações divulgadas pela Sócia Ostensiva, pela WHMB e suas Afiliadas, incluindo aquelas relativas à implantação ou operação de Hotéis da Marca, tais como: (a) métodos, formatos, especificações, padrões, sistemas, procedimentos e técnicas de vendas e marketing utilizados, bem como todo *know how* e experiência na implantação e operação dos Hotéis da Marca; (b) programas de marketing e publicidade envolvendo os Hotéis da Marca; (c) planos estratégicos e de desenvolvimento, bem como estratégias de negócios da Sócia Ostensiva, da WHMB e suas Afiliadas, que não tenham sido por elas anunciados publicamente; (d) fontes de produtos; (e) conteúdos de manuais, especificações e procedimentos aplicáveis aos Hotéis da Marca; e (f) Métodos Operacionais;

Instalações Técnicas - conjunto de bens e ativos necessários à operação da SCP do Empreendimento, conforme definido nos Padrões da Marca;

Licenciante – é a empresa WYNDHAM HOTEL AND RESORTS LLC, que é a titular do da marca "Days Inn By Wyndham" no Brasil, a qual será utilizada pela Sócia Ostensiva e a WHMB no Empreendimento, de forma não exclusiva e limitada ao uso da marca



“Days Inn By Wyndham”, enquanto em vigor este Contrato e para os fins da prestação de serviços contratados;

Manual de Padrões do Sistema – é o manual e qualquer outro manual ou diretriz escrita ou por outra forma comunicada ou distribuída pela Licenciante ou suas Afiliadas, especificando os Padrões do Sistema;

Marca – é qualquer referência à Marca de hotéis Days Inn By Wyndham®. Nesse contexto, Marca significa as marcas, registradas ou não, nomes comerciais, marcas de serviço e direitos autorais, logotipos, símbolos, patentes, conceitos, *know-how*, imagem comercial, slogans e todos os direitos exclusivos semelhantes associados à Marca ou a qualquer dos programas a ela associados, incluindo derivações de qualquer dos itens anteriores ou substituições deles, conforme sejam especificamente utilizados pela Sócia Ostensiva, pela WHMB ou suas Afiliadas nos Hotéis da Marca;

Marketing Corporativo – significam todos os serviços e gastos de divulgação do Empreendimento feitos pelo corporativo da Sócia Ostensiva, da WHMB ou de suas Afiliadas, como publicidade e propaganda, projetos promocionais, inclusão do Empreendimento em eventos e feiras de turismo e workshops, marketing direto e outros a critério da Sócia Ostensiva;

Material Operacional - significa todo e qualquer material, suprimento e utensílio utilizados na operação diária dos Apartamentos e eventuais áreas comuns explorados pela SCP, incluindo, de forma exemplificativa, mas não exaustiva, todo enxoval (roupa de cama, mesa, banho e uniformes), louças, baixelas, utensílios de copa e cozinha, suprimentos de hóspedes, de natureza sobressalentes, bem como impressos técnicos e promocionais, utensílios de limpeza, prateleiras, ferramentas de manutenção, aparelhos vídeo, máquinas de calcular, enfim, tudo aquilo que for considerado pequeno material, equipamento e suprimento de exploração e operação do objeto da SCP;

Melhorias - são as benfeitorias, adições e alterações significativas e não-rotineiras envolvendo o Empreendimento (unidades autônomas e áreas comuns) e os principais reparos e substituições em seus elementos estruturais, mecânicos, elétricos, AVAC, hidráulicos ou transporte vertical;

Métodos Operacionais – são todos os padrões, políticas, programas (incluindo programas de marketing), métodos, procedimentos, manuais, diretrizes, sistemas, especificações, equipamentos, designs, imagem comercial, mercadorias, produtos, suprimentos e materiais, softwares, obras protegidas por direitos autorais, produtos e fontes de abastecimento e especificações, métodos de uso da internet, programas de marketing e páginas da web, relacionados ao funcionamento de Hotéis da Marca, conforme designados ou modificados pela Sócia Ostensiva ou suas Afiliadas, ao longo do tempo. Todas as melhorias e customizações de Métodos Operacionais pertencem exclusivamente à Sócia Ostensiva ou às suas Afiliadas;

MU&E - são todos os móveis, utensílios, equipamentos e sistemas especializados (excluindo-se os Equipamentos Operacionais) necessários ou usuais (atualmente ou no futuro), na opinião razoável da Sócia Ostensiva, para a operação do Empreendimento,



de acordo com os termos deste Contrato e os Padrões Operacionais, incluindo todos os equipamentos necessários para o funcionamento de cozinhas, lavanderias, instalações de lavagem a seco e bares, iluminação especial e outros equipamentos, sinais, tapetes, cortinas, persianas, tapeçarias, quadros, pinturas, camas, colchões, cadeiras, escrivaninhas, mesas, sofás, revestimentos de parede, televisores, rádios, interfones, telefones, computadores e equipamentos de escritório, automóveis, veículos movidos a eletricidade e máquinas;

Normas e Padrões Internacionais de Contabilidade (ou "International Financial Reporting Standards" ou "IFRS") - são as convenções, regras, procedimentos e práticas contábeis aplicados de forma consistente, afetando todos os aspectos de registro e comunicação de operações financeiras. Para fins brasileiros, essas convenções, regras, procedimentos e práticas seguem as normas e padrões internacionais de contabilidade estabelecidos pelo *International Accounting Standards Board* - "IASB", com as adequações determinadas por lei e pelo Comitê de Procedimentos Contábeis - CPC. Termos financeiros ou contábeis não definidos neste Contrato devem ser interpretados e aplicados de acordo com o IFRS.

Orçamento Operacional - significa um orçamento anual preparado pela WHR, seja na condição de sócia ostensiva, como na de administradora condominial, e aprovado pelos Sócios da SCP e pelo Condomínio, conforme o caso, como parte do Plano Anual, refletindo razoavelmente as receitas e despesas projetadas ou estimadas em relação ao Condomínio e à SCP para o respectivo Ano de Operação, e consubstanciadas em um DRE Mensal e Anual, preparado em conformidade com o IFRS. O Orçamento Operacional da SCP será apresentado na forma de um demonstrativo operacional proforma e incluirá:

1. Ocupação projetada e taxa média por acomodação por mês, a ser calculada a partir do recebimento das informações do Pool afeitas ao volume de Apartamentos disponíveis para exploração;
2. Receitas Brutas projetadas, detalhadas por fonte, a ser calculada a partir do recebimento das informações do Pool afeitas ao volume de Apartamentos disponíveis para exploração;
3. Despesas Operacionais projetadas, detalhadas por tipo;
4. Proposta detalhada de equipes e salários;
5. Preços de outros serviços;
6. Prêmios de seguros e tributos imobiliários;
7. Despesas da Propriedade;
8. Panorama geral de todas as receitas orçadas e níveis de despesas, bem como análise dos níveis orçamentários em relação aos resultados efetivos no exercício anterior;

Orçamento para Melhorias - é o orçamento anual elaborado pela WHR, seja na condição de sócia ostensiva, como na de administradora condominial, e aprovado pelos Sócios da SCP e pelo Condomínio, conforme o caso, como parte do Plano Anual, refletindo os custos estimados para Melhorias do Empreendimento (ou de partes dele) durante o respectivo Ano de Operação, incluindo as Melhorias que, na sua opinião razoável, sejam necessárias para manter as áreas comuns do Condomínio e as Unidades Autônomas

exploradas pela SCP em boas condições, em conformidade com os Padrões Operacionais;

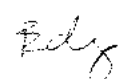
Orçamento para MU&E – é o orçamento anual elaborado pela WHR, seja na condição de sócia ostensiva, como na de administradora condominial, e aprovado pelos Sócios da SCP e pelo Condomínio, conforme o caso, conforme o caso, como parte do Plano Anual, refletindo os custos e despesas estimados para MU&E que, na sua opinião razoável, sejam necessários ou usuais para realizar a administração condominial e dos negócios da SCP durante o respectivo Ano de Operação, em conformidade com os termos deste Contrato, do Contrato de Administração e os Padrões Operacionais;

Padrões do Sistema – são os padrões para participação na rede e utilização do Sistema publicados no Manual de Padrões do Sistema, ou outros documentos, incluindo, entre outros, padrões de projeto, padrões de MU&E, Padrões de Marca, Padrões de operações, padrões de tecnologia e padrões de manutenção, e quaisquer outros padrões, políticas, normas e procedimentos promulgados pela Licenciante ou suas Afiliadas sobre a operação e a utilização do Sistema;

Padrões da Marca – são os padrões especificados no Manual de Padrões do Sistema para placas de interior e exterior, materiais de divulgação, louças, roupas de cama, utensílios, copos, uniformes, papéis timbrados, suprimentos e outros itens exibindo a Marca, e para a utilização desses itens no Empreendimento ou em outros locais;

Padrões Operacionais - significa e se refere tanto ao padrão de construção, mobiliário e aparelhamento do Empreendimento, quanto ao padrão de suas operações, conforme segue:

1. No tocante à construção, reforma, mobiliário e aparelhamento do Empreendimento - significam a conformidade com os Padrões da Marca que estiverem em vigor ao longo do tempo para os Hotéis da Marca, tanto em termos de qualidade de construção e condição, mobiliário e equipamentos, quanto a natureza e a extensão das conveniências e instalações do Empreendimento para hotéis da mesma categoria, tais como academias, spas, restaurantes, espaços públicos (incluindo para reuniões e recepções), operações internas, estacionamento, iluminação interna e paisagismo;
2. No tocante ao padrão das operações da SCP e do Condomínio, conforme o caso - significam o cumprimento das normas de operação e nível de produtos, serviços e qualidade para Hotéis da Marca, incluindo manutenção, pessoal, fornecimentos, equipamentos e operação do Condomínio e da SCP, bem como a implementação de programas de compra, programas de promoção de vendas e programas de melhoria de qualidade, considerando a dimensão, localização, configuração física e característica do Empreendimento, tudo de acordo com os Métodos Operacionais que a WHR, seja na condição de sócia ostensiva, como na de administradora condominial, considere aplicáveis à administração condominial, dos negócios da SCP e, por consequência, à operação do Empreendimento;



Partes Relacionadas - são (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela Sócia Ostensiva ou pelos seus sócios, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau; e (ii) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela por Sócio Participantes, pessoa jurídica, ou pelos seus sócios, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau;

Partes - são consideradas a Sócia Ostensiva e o conjunto formado pelos Sócios Participantes, sendo que isoladamente são denominadas apenas Parte;

Plano Anual – é um plano anual para a operação do Condomínio e da SCP, preparado pela WHR (como sócia ostensiva e como na de administradora condominial) e aprovado pelo Condomínio e pelos Sócios da SCP, conforme o caso, formado pelo Orçamento Operacional, Orçamento para Melhorias e Orçamento para MU&E, além de uma breve descrição que indique razoavelmente os métodos a serem empregados e as estratégias a serem adotadas para atingir-se os resultados previstos nesses orçamentos. A WHR (como sócia ostensiva e como na de administradora condominial) poderá realocar gastos sob determinadas rubricas aprovadas em qualquer orçamento antes mencionado, para fins de desenvolvimento de suas atividades no Empreendimento, devendo, para tanto, informar os membros do conselho do Condomínio e da SCP;

Pool – é o sistema unificado de proprietários e titulares de direitos aquisitivos de Apartamentos, que as congregam com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, comungando receitas e despesas, por meio da ou pela Sócia Ostensiva, ou empresa de seu grupo econômico;

Prazo Inicial – período de dez (10) anos a contar da Data de Abertura, podendo ser terminado antecipadamente ou renovado, conforme previsto neste Contrato;

Programa de Fidelidade – consiste em um programa de fidelização dos clientes da Licenciante ou de suas Afiliadas, em que são acumulados pontos, conforme suas estadias nos hotéis da rede de hotéis da Licenciante ou de suas Afiliadas;

Receita Bruta de Hospedagem - significa a receita bruta atribuível a ou devida a título de hospedagem em Apartamentos integrantes do Pool, incluindo todas as operações a crédito, cobradas ou não, a receita líquida de garantia em caso de “no-show”, isenta de estornos realizados por emissores de cartões de crédito e quaisquer rendimentos provenientes de seguros contra a interrupção de atividades comerciais ou seguros similares por perda de receita em razão da indisponibilidade de apartamentos de hóspedes;

Requisitos Legais – são todas as leis, estatutos, portarias, normas, regulamentos, alvarás, licenças, autorizações, instruções e requisitos de todas as Autoridades Governamentais e qualquer exigência, termo ou condição aplicável atualmente ou no futuro ao Condomínio e sua utilização, e/ou às operações da SCP (e seu funcionamento), incluindo aqueles relativos a aspectos trabalhistas, de zoneamento, construção, saúde, segurança e ambientais, bem como de acessibilidade a serviços públicos;

Sistema - significa o sistema abrangente destinado à prestação de serviços de instalações hoteleiras identificados pela Marca, que atualmente incluem apenas: (a) a Marca; (b) outros direitos de propriedade intelectual, incluindo as Informações Confidenciais, o Manual de Padrões do Sistema e know-how; (c) material de marketing, propaganda, material de publicidade e outros materiais e programas promocionais; (d) Padrões do Sistema; (e) programas e materiais de treinamento; (f) vistoria para garantia da qualidade e programas de avaliação; e, (g) o Sistema de Reservas.

Receita Bruta Operacional (ou "Receita Bruta") – é o somatório de todas as receitas relativas à hospedagem, ao consumo em geral de alimentos e bebidas, telefonia, lavanderia, estacionamento, receitas financeiras e as taxas de serviço e de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas por aportes dos Sócios;

Receita Líquida Operacional (ou "Receita Líquida") – é a Receita Bruta Operacional deduzidos os tributos incidentes sobre venda e serviços, quais sejam, ICMS, ISSQN, COFINS e PIS ou outros que venham a ser criados;

Receita Não Operacional – são receitas não relacionadas às operações da SCP, tais como rendimentos de aplicações financeiras, vendas de ativos ou qualquer outra receita não proveniente da operação hoteleira;

Resultado Operacional Bruto (ou "GOP") – é a diferença apurada entre a Receita Líquida e as Despesas Operacionais da SCP, não se considerando para tal fim a Despesas da Propriedade;

Resultado Operacional Líquido – é a diferença apurada entre a Receita Líquida e as Despesas Operacionais da SCP e Despesas da Propriedade que eventualmente tenham sido assumidas pela SCP;

Síndico - representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da Lei e nos termos da Convenção de Condomínio;

Sistema de Reservas - é o conjunto de centrais de reservas operados pela Sócia Ostensiva ou por suas Afiliadas;

Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP") - é a sociedade constituída nos termos dos Artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, formada pelos Sócios, com o objetivo de explorar o Pool e eventuais áreas e equipamentos comuns do Empreendimento, passíveis de exploração hoteleira.

Sócios – em conjunto, a Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes;

Tarifas Adicionais – são as tarifas indicadas no Anexo IV. Referidas tarifas se referem a serviços prestados pela Licenciante, pela **WHMB**, por Afiliadas ou terceiros por elas indicados ou contratados, tais como as comissões que são pagas a agentes de viagem e outros agentes por determinados serviços de marketing e reservas, a fim de captar reservas para o Empreendimento (somadas a uma taxa de serviço razoável), as taxas

incidentes sobre as reservas no Empreendimento originadas ou processadas através do Sistema de Distribuição Mundial, as Páginas da Rede na Internet e/ou outras redes e sistemas de reservas, e taxas para serviços e programas adicionais. A Licenciante, a **WHMB** ou as Afiliadas poderão efetuar cobranças aos Hotéis da Rede utilizando o Sistema instalado em regiões fora da América Latina, em todo o mundo, pelos serviços de reserva, canais de distribuição e outros serviços e programas, utilizando uma fórmula diferente. A Licenciante poderá alterar, modificar, incluir ou excluir as Tarifas Adicionais previstas no Anexo IV para todos os Hotéis da Rede, a fim de cobrir o aumento razoável dos custos dos serviços ou programas adicionais a qualquer tempo, mediante aviso prévio e escrito com, de pelo menos, 60 (sessenta) dias. As Tarifas Adicionais, juntamente com as Taxas de Administração estarão previstas no Plano Anual;

Termo Inicial - é a Data de Abertura;

Termo Final - é a data em que, por qualquer razão, cessarem os efeitos deste Contrato e, por decorrência, desta SCP;

WHMB – é a empresa WYNDHAM HOTEL MANAGEMENT DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.996.042/0001-52, contratada pela Sócia Ostensiva para prestar à SCP a atividades administro-operacionais, utilizando, para tanto, sua expertise na administração e operação de empreendimentos hoteleiros, de acordo com procedimentos, Padrões da Marca, especificações próprias, promovendo e coordenando a exploração do objeto da SCP.



**ANEXO II  
TERMO DE ADESÃO**

SÓCIO PARTICIPANTE		
Nome:		
RG	CPF/CNPJ	e-mail
End:		
Tel.	Cel.	
Apartamento(s)		
<b>Condomínio ...</b>		
DADOS BANCÁRIOS		
Titular:		
CPF/CNPJ	Banco/Cidade	
Ag:	Conta corrente	

**DECLARAÇÃO**

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

(a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), referente à operação hoteleira do(s) Apartamento(s) acima indicado(s), a ser desenvolvida no Empreendimento, tendo pleno conhecimento de seus termos e condições;

(b) para os fins de início das atividades sociais tenho conhecimento que a SCP será identificada entre os Sócios pelo nome **WHR Hotelaria SPE Ltda. – SCP – Condomínio Hotel Perdizes** (ou "SCP"), ou qualquer outra indicada posteriormente, por escrito, pela WHR HOTELARIA SPE LTDA., na qualidade de Sócia Ostensiva;

(c) adiro à referida SCP como Sócio Participante;

(d) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar os referidos contratos, transferindo a posse do(s) Apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela Sócia Ostensiva, como representante da SCP, em conjunto com outros apartamentos, nos termos neles previstos;

(e) autorizo que o(s) Apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela Sócia Ostensiva e tenho conhecimento de que a responsabilidade dela é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação;

(f) autorizo a realização de eventuais alterações no(s) Apartamento(s) para, se necessário, adaptá-lo(s) ao uso de pessoas com deficiência;

(g) estou de acordo com a alteração da numeração do(s) Apartamento(s) para fins operacionais;

(h) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, sempre que solicitados pela Sócia Ostensiva, sob pena desta reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os

valores que eventualmente me sejam devidos pela SCP, os seguintes documentos: (1) comprovante de endereço atualizado; (2) cópia do RG e CPF; matrícula atualizada do (s) Apartamento(s), expedida com menos de 30 dias da data de entrega, ou cópia autenticada do instrumento de aquisição do(s) Apartamento(s), acompanhada da matrícula onde se possa verificar os dados do vendedor e do adquirente; (3) autorizando a Sócia Ostensiva a pagar os valores devidos pela SCP ao adquirente; (4) outros documentos que a Sócia Ostensiva entenda que sejam necessários ao meu cadastramento ou a atualização deste.

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

São Paulo, ... de ... de 202....

---

SÓCIO PARTICIPANTE



hr

**ANEXO III**  
**RELATÓRIO DE VISTORIA E INVENTÁRIO DE BENS**  
**(Apartamentos e áreas comuns exploradas pelas SCP)**

C  
m

## ANEXO IV TARIFAS ADICIONAIS

A. Taxa do Programa de Fidelidade - uma Afiliada da Licenciante cobra uma Taxa do Programa de Fidelidade para a participação pelo Hotel no programa Wyndham Rewards ou programa de fidelidade do hóspede que o suceda. O Custo do Programa de Fidelidade será de até 5% (cinco por cento) da Receita Bruta Gerada por Diárias auferida a cada "Estadia Qualificada" no Empreendimento, conforme definido nas regras do programa, que são os Padrões do Sistema. A Titular da Marca fará a correspondência pró-ativa e premiação dos membros com pontos ou outra moeda de troca do programa acumulada por eles durante as Estadias Qualificadas, mesmo que não apresentem seu cartão de associação ao programa Wyndham Rewards no check-in. A Sócia Ostensiva receberá cobrança mensal, após o período correspondente, referente aos pontos ou outra moeda de troca do programa atribuídos aos membros durante o mês anterior. Se a Sócia Ostensiva não atingir um determinado número de Wyndham Rewards inscrições válidas a cada mês, deverá pagar uma Taxa de Reciclagem de US\$ 250,00, conforme descrito no Guia de Recepção, além de uma Taxa de Administração de Serviços de Fidelidade para Membros se a Sócia Ostensiva (por sua exclusiva responsabilidade) deixar de processar pontos de um membro de forma tempestiva e nossa matriz ter que intervir para resolver o respectivo problema que atualmente custa US\$ 50.

B. Taxa de Atendimento ao Cliente - uma Afiliada da Licenciante entrará em contato caso seja recebida qualquer reclamação de um hóspede sobre a Sócia Ostensiva ou o Empreendimento, e a Sócia Ostensiva, por meio da Licenciante, será responsável pela resolução da reclamação à satisfação do hóspede. Além disso, a Licenciante, a seu critério, poderá entrar em contato com a Sócia Ostensiva caso tome conhecimento de quaisquer outras reclamações sobre o Empreendimento, incluindo reclamações publicadas em páginas na Internet referentes a viagens, mantidas por terceiros, canais de distribuição, blogs e redes sociais, ou outros fóruns. Se a Sócia Ostensiva, por sua culpa exclusiva, não responder e resolver qualquer reclamação à satisfação do hóspede dentro: (1) nos primeiros três anos, 10 (dez) dias úteis; (2) no quarto ao sexto ano, 05 (cinco) dias úteis ; e (3) no ano sete e até o termo do Contrato três dias úteis após o encaminhamento da reclamação, a Licenciante cobrará da SCP, através da Sócia Ostensiva uma "Taxa de Atendimento ao Cliente" no valor de US\$50 (cinquenta dólares norte-americanos), somados os custos contraindidos pela Licenciante para resolver o assunto junto ao cliente. A Taxa de Atendimento ao Cliente tem a finalidade exclusiva de reembolsar a Licenciante pelos custos de tratamento de reclamações, e não tem a função de servir de penalidade ou danos apurados. Todas as reclamações dos hóspedes permanecem sujeitas a indenização nos termos deste Contrato.

C. Programa da Melhor Diária Disponível - a Sócia Ostensiva deverá (i) disponibilizar, através do Sistema Central de Reservas e das Páginas na Internet da Rede, diárias de apartamentos equivalentes àquelas oferecidas pela Sócia Ostensiva ao público em geral, direta ou indiretamente, através de terceiros autorizados pela Sócia Ostensiva a oferecer e vender reservas para os apartamentos de hóspedes do Empreendimento; e (ii) participar do Programa de Garantia da Melhor Diária Disponível da Rede, conforme os seus requisitos divulgados. Se um hóspede encontrar uma diária disponibilizada ao

público na Internet em sites que possuam acordo direto com o Empreendimento mais baixa que a "Melhor Diária Disponível" oferecida pela Sócia Ostensiva através de quaisquer Páginas na Internet da Rede ou do Sistema Central de Reservas, para a mesma data e as mesmas acomodações, e o hóspede cumprir todos os requisitos do Programa, a Sócia Ostensiva deverá oferecer a(s) diária(s) pertinente(s) ao hóspede a um valor 10% (dez por cento) mais baixo que a diária mais baixa oferecida na Internet. A Sócia Ostensiva poderá cobrar as taxas eventuais, encargos e impostos usuais. Além disso, a Licenciante cobrará da SCP, na pessoa da Sócia Ostensiva, uma Taxa de Processamento no valor de US\$60 (sessenta dólares norte-americanos) a título de reembolso dos custos administrativos contraídos pela Licenciante com uma reclamação comprovada a equipe da Licenciante sobre a "Melhor Diária Disponível".

**D. Taxa de Interrupção de Serviço** - se a Licenciante suspender o serviço do Sistema Central de Reservas em razão de inadimplemento da Sócia Ostensiva, a SCP deverá pagar a Taxa de Interrupção de Serviço estabelecida nos Padrões do Sistema antes da retomada do serviço. Na Data de Vigência, a Taxa de Interrupção de Serviço é de US\$4.000 (quatro mil dólares norte-americanos). A Licenciante poderá aumentar essa taxa no futuro através de alteração aos Padrões do Sistema ou mediante aviso prévio, por escrito.

**E. Taxas de Distribuição** - a Taxa de Distribuição (ou Taxa de Reserva) será cobrada a cada reserva que é feita e inserida no sistema de reservas. O montante dessa Taxa de Reserva dependerá de qual canal a reserva é feita através do sistema de reservas. O preço da Taxa de Reserva inclui quaisquer reservas em que um convidado não cumpra, independentemente de ter sido cancelada com antecedência. Os valores devidos são:

Canal	Custo para HOTÉIS NÃO CONECTADOS
OTA's	US\$ 3,50 p/ Reserva
Brand.com	US\$ 3,50 p/ Reserva
Voice	US\$ 11,50 p/ Ligação
Booking.com	0,30% Receita Bruta Gerada
GDS	US\$ 9,75 p/ Reserva

As Partes aceitam acatar o reajuste anual das taxas (aumentos, mas não reduções) estabelecidas acima, baseado na taxa de inflação descrita adiante, a partir da Data de Vigência (doravante, esse reajuste será denominado o "Reajuste pelo Custo de Vida" - Adjustment for the Cost of Living, ou "ACL"). Para maior clareza, o ACL não se aplicará a quaisquer taxas baseadas em índices percentuais. Essa ACL será aplicada automaticamente no futuro, de modo cumulativo, no primeiro dia de cada ano, utilizando a inflação United States Index (USII), publicado em 31 de agosto de cada ano pelo Bureau of Labor Statistics, e que correspondem à soma acumulada nos 12 meses anteriores. No caso de o Bureau of Labor Statistics deixa de publicar o USII ou alterar substancialmente o conteúdo e o formato destes, as Partes irão substituir isso por outro



índice equivalente, publicado pelo menos anualmente pela organização acordado por ambas as partes. Vamos faturar você por quaisquer taxas atualizadas, incluindo ACL, e irá lhe fornecer um aviso com sessenta (60) dias de antecedência por escrito de quaisquer taxas atualizadas.

F. Taxa de Conexão Direta – a Sócia Ostensiva deverá pagar por cada operação líquida, nos termos da tabela abaixo quando o Empreendimento utilizar o software Desbravador ou Opera aprovado pela Licenciante. Atualmente, a Licenciante e suas Afiliadas têm conexão direta com a Expedia.com e Travelocity.com e a Licenciante poderá adicionar conexões no futuro, às quais esta taxa se aplicará. A Licenciante deverá aprovar todos os programas de conexão direta. A taxa objeto dessa cobrança será cobrada a cada reserva que é feita e inserida no sistema de reservas da Hotel (não estarão contempladas reservas canceladas e diárias de saídas antecipadas). O valor dessa taxa dependerá de qual canal é utilizado, assim como do sistema de reserva.

CANAL	
Expedia	
Brand.com	
Voice	
Booking.com/Novos parceiros com conexão direta	0.25% sobre GRR
GDS	USD\$7.25 por Reserva
OTA Intermediário	USD\$2.50 por Reserva

No caso de inclusão de demais clientes a Licenciante irá apresentar as taxas aplicáveis, a Sócia Ostensiva terá a opção de definir entre o canal da Licenciante ou o canal utilizado atualmente pela Sócia Ostensiva, conforme análise de custos e operação.

G. Comissões a Agentes e Outras Cobranças - a Sócia Ostensiva deverá pagar a Agência até 20% (vinte por cento) da Receita Bruta Gerada por Diárias, proveniente das reservas qualificadas feitas por "Agentes" ou outro originador qualificado, somado à taxa de serviço paga a Wyndham de 1,5% (um e meio por cento) da receita passível de comissão. O termo "Agentes" inclui, mas não se limita a, agentes de viagem, páginas na Internet de viagens e indicações, consórcios de viagem, empresas de administração de viagem, agentes de vendas internacionais e outros canais de distribuição de terceiros. Esses pagamentos poderão ser aplicados à quitação das comissões cobradas pelos Agentes ou a ferramentas de buscas remuneradas e/ou outras atividades de marketing conduzidas ou a serem conduzidas por ou através desses Agentes no futuro.

**GRUPOS** - A Sócia Ostensiva deverá pagar a Agência até 20% (vinte por cento) da Receita Bruta de Hospedagem proveniente das reservas qualificadas feitas por "Agentes" ou outro originador qualificado, somado à taxa de serviço pago à Licenciante ou suas Afiliadas de 1,5% (um e meio por cento) da receita passível de comissão. O termo "Agentes" inclui, mas não se limita a, agentes de viagem, páginas na Internet de viagens e indicações, consórcios de viagem, empresas de administração de viagem, agentes de

vendas internacionais e outros canais de distribuição de terceiros. Esses pagamentos poderão ser aplicados à quitação das comissões cobradas pelos Agentes ou a ferramentas de buscas remuneradas e/ou outras atividades de marketing conduzidas ou a serem conduzidas por ou através desses Agentes no futuro.

**GRUPOS DE AFINIDADE** - o administrador de um grupo fechado poderá cobrar da Sócia Ostensiva uma comissão de até 15% (quinze por cento) da Receita Bruta de Hospedagem gerada de reservas qualificadas utilizadas por membros de grupos por afinidade e organizações de grupos fechados que sejam participantes do nosso Programa de Benefícios aos Associados mais uma porcentagem para a Licenciante de até 1.5% (um e meio por cento) da receita comissionadas serviço. A Licenciante ou sua afiliada normalmente paga uma parte dessa comissão ao grupo por afinidade ou organização em troca da promoção do Programa de Benefícios aos Associados entre os seus membros e distribui o restante à Organização de Vendas Internacionais da Licenciante para compensar seus custos administrativos e indiretos contraídos com a promoção do Programa de Benefícios aos Associados e outros programas para a geração de diárias nos Hotéis da Rede.

**HOTEL DA REDE INDICADOR** - no Programa de Identificação pela G.O. e Indicações da Licenciante, a Organização de Vendas Internacionais apresenta indicações de reservas de grupos, do governo, viajantes a trabalho, mercados especializados, consórcios e empresas de administração de viagens, e outras fontes aos Hotéis da Rede. Uma fonte de reservas é uma ligação com outros Hotéis da Rede. Para esse segmento, a Licenciante ou uma Afiliada poderá cobrar da Sócia Ostensiva uma comissão sobre vendas de 15% (quinze por cento) da Receita Bruta de Hospedagem por reservas qualificadas. Da comissão do 15% (quinze por cento), a Licenciante paga 10% (dez por cento) da comissão sobre vendas ao Hotel da Rede indicador e o restante 5% (cinco por cento) a Licenciante ou sua Afiliada distribui à Organização de Vendas Internacionais a fim de cobrir seus custos administrativos e indiretos contraídos com a promoção do Programa de Identificação pela G.O. e Indicações, e outros programas de geração de diárias nos Hotéis da Rede. Nestes casos não haverá custos adicionais de pagamentos de comissão de Agência. A Sócia Ostensiva não pagará comissões adicionais.

**H - Taxa de Integração** - a Taxa de Integração é baseada no nível de serviços que a Licenciante determina como necessários para o Hotel/empreendimento e a extensão de tais serviços dependerá de este Contrato se enquadrar como uma conversão de marca, uma nova unidade em construção ou a transferência de um hotel pertencente a uma Rede já existente. A partir da Data de Vigência, o valor da Taxa de Integração para Conversão e para novas propriedades em construção para todos os níveis dentro do sistema é de US\$ 36.000.- (trinta e seis mil dólares americanos), os pagamentos serão da seguinte forma:

- 1º pagamento: 20% do valor total da Taxa de Integração, na assinatura desde Contrato
- 2º pagamento: 25% do valor total da Taxa de Integração, a 90 dias após a assinatura do contrato.
- 3º pagamento: 25% do valor total da Taxa de Integração, a 150 dias após a assinatura do contrato.

4º pagamento: 30% do valor total da Taxa de Integração, a 120 dias após a assinatura do contrato.

I - Taxas de Administração de Receitas - a Sócia Ostensiva poderá participar a seu critério, dos programas oferecidos na região do Empreendimento. A Sócia Ostensiva deverá pagar a Licenciante uma Taxa de Administração de Receitas para o Serviço de Nível I no valor de US\$2,90 por apartamento, por mês, com mínimo mensal de USD 290 e tempo mínimo de contratação de serviço de 1 (um) ano. Contemplando 1 (uma) ligação por mês com a Sócia Ostensiva para realizar as recomendações, revisão de relatórios, análise de segmentação de mercado, auditorias. Caso a Sócia Ostensiva deseje receber outros Níveis de Serviços poderá solicitar a Licenciante que apresentara uma proposta).

J - Taxa de Vistoria ou de Fiscalização de Garantia de Qualidade (Quality Circle Fee) – A Sócia Ostensiva deverá pagar uma Taxa de Fiscalização de Garantia de Qualidade no valor de US\$ 4.000 (quatro mil dólares) sempre que um representante da Licenciante, com aviso prévio, realizar uma inspeção de garantia de qualidade. A Licenciante poderá aumentar esta taxa no futuro por meio de uma alteração das normas do sistema, mediante aviso prévio por escrito. Em caso de nova vistoria a taxa será de US\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos dólares norte-americanos).

K – Taxa de Conferência Global e Regional - o atual Padrão Operacional é que cada Hotel da Marca poderá (mas não estará obrigado) enviar seu Gerente Geral à Conferência Mundial e Regional. Assim, todo hotel deve pagar uma Taxa de Conferência Global para seu primeiro participante, automaticamente cobrada de cada sociedade, Hotel ou Condomínio participante, sendo a taxa para 2018 no valor equivalente, em Reais, a US\$ 1.250 (um mil e duzentos e cinquenta dólares norte-americanos), mais o equivalente, em Reais, a US\$849 (oitocentos e cinquenta dólares norte-americanos) para cada participante adicional. Também deverá ser paga a Taxa de Conferência Regional nos mesmos termos que a Global. A respectiva sociedade, hotel ou condomínio deverá pagar as despesas dos seus participantes (incluindo viagens, hospedagem, alimentação e salários), bem como a Taxa de Conferência Global e Regional. Essas conferências poderão ser realizadas como parte de uma conferência multimarca, com outras marcas de hospedagem afiliadas.

L. Wyndham Technology Support. - os hotéis e empreendimentos que se envolvem com a tecnologia de origem do Wyndham Hotel Group (WHG), incluindo MyPortal e SynXis CR, têm acesso ilimitado à assistência por meio da equipe de Suporte ao Cliente do Hotel Technology (HTCS). Para continuar oferecendo este serviço dedicado aos hotéis, a partir de 2018, uma taxa mensal será adicionada à declaração da Sócia Ostensiva para garantir que quaisquer problemas que a Sócia Ostensiva encontre com um sistema fornecido pela Licenciante sejam resolvidos por nossa equipe experiente em tempo hábil, qual seja, em até 72 (setenta e duas horas) úteis a contar de seu recebimento. O custo deste serviço é de US\$195 (cento e noventa e cinco dólares norte-americanos) por mês. O serviço de suporte dedicado inclui: (a) acesso ao suporte 24 horas por dia, 7 dias por semana, (b) diagnosticando e resolvendo o seguinte por procedimentos estabelecidos de solução de problemas: (i) problemas de aplicativos aprovados pela Wyndham (MyPortal e aplicativos relacionados); (ii) interface CR do Sabre SynXis; (iii) questões de

comunicação de serviços de reserva de hospedagem; (iv) suporte de primeiro nível para propriedades de interface bidirecional no Opera e SynXis Property Management Systems; (c) manter o suporte de rastreamento automatizado de todos os incidentes significativos; (d) manter pessoal de suporte dedicado proficiente em software e funcionalidade atuais; (e) ajudar os hotéis com resoluções para questões relacionadas a ferramentas que interagem com os serviços e coordenam com provedores de terceiros quando necessário.

M. Programa de Orientação Executiva - na data de assinatura deste Contrato, o valor do Programa de Orientação Executiva (POE) é de US\$1.250 (um mil e duzentos e cinquenta dólares norte-americanos) por participante e fica sujeito à posterior atualização. Este valor será cobrado pelo treinamento relativo ao Programa de Orientação Executiva. A Sócia Ostensiva declara ter conhecimento de que a participação no POE é obrigatória.

N. Treinamento Operacional Específico - caso esteja disponível para a região onde se localiza o Empreendimento, a Sócia Ostensiva poderá solicitar que a Licenciante lhe forneça Treinamento Operacional Específico. Na Data de Vigência, o valor é de US\$ 750,00 (setecentos e cinquenta dólares norte-americanos), por pessoa.

O. Taxa de Auditoria - valor de US\$1.000 (mil dólares norte-americanos) devido pela Sócia Ostensiva em caso de seu inadimplemento e/ou outras cobranças que a Licenciante identificar e faturar em decorrência da auditoria.

P. Taxa Inicial ("IFF") - Para ingresso à marca, a Sócia Ostensiva deverá realizar o pagamento de US\$ 36.000 (trinta e seis mil dólares americanos), os pagamentos serão da seguinte forma:

- 1º pagamento: 20% do valor total do IFF, na assinatura desde Contrato
- 2º pagamento: 25% do valor total do IFF a 90 dias após a assinatura do contrato.
- 3º pagamento: 25% do valor total do IFF a 150 dias após a assinatura do contrato.
- 4º pagamento: 30% do valor total do IFF a 120 dias após a assinatura do contrato.

#### **NOTAS:**

1. A Licenciante poderá alterar, modificar ou excluir Tarifas Adicionais para serviços e programas existentes e incluir novas Tarifas Adicionais para novos serviços, programas e canais de distribuição a qualquer tempo, mediante aviso prévio, por escrito, de pelo menos 60 (sessenta) dias.
2. Todos os valores mencionados neste Contrato são considerados os vigentes na Data de Vigência, e estão sujeitos à posterior atualização, desde que devidamente informadas à Sócia Ostensiva.
3. Os valores mencionados neste Anexo, a critério da Licenciante, poderão ser pagos a ela ou a uma Afiliada por ela indicada.
4. Os valores mencionados neste Anexo serão pagos pela Sócia Ostensiva com recursos advindos das operações desenvolvidas pela SCP, por serem considerados Despesas Operacionais desta sociedade.