

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

São partes deste Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, de um lado, RESULTS ASSESSORIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA., estabelecida na Rua Scandar Eid nº 170, na cidade de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000, inscrita no CNPJ sob n. 58.118.563/0001-69, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seu Diretor, o Sr. João Manuel Nunes Taveira da Gama, português, divorciado, portador do RNE nº W247893-D, doravante denominada simplesmente SÓCIA OSTENSIVA,

e,

de outro lado, CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob n. 96.161.237/0001-23, incorporadora do CONDOTELWISEHOTEL, um empreendimento imobiliário de uso hoteleiro, sito na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seus sócios, Adriana Maschietto Maionchi Mazzoni, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 6.637.203-8, e inscrita no CPF/MF sob nº 968.485.707-10, e Athos Mazzoni Júnior, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, portador da cédula de identidade RG nº 11.424.843, inscrito no CPF/MF sob nº 102.464.508-86 doravante denominada simplesmente INCORPORADORA, bem como os demais proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas integrantes do CONDOTEL (Hotel em Condomínio), os quais integrarão a S.C.P. no momento das aquisições de suas propriedades, através da sub-rogação de direitos da INCORPORADORA, assumindo a condição de SÓCIOS PARTICIPANTES.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a SÓCIA OSTENSIVA é empresa comercial que tem em seu objeto social, a atividade de exploração e administração de empreendimentos no ramo de hospedagem e hotelaria, implantação e exploração de bares e restaurantes, aquisição de móveis e equipamentos para instalar, mediante a contratação de terceiros, em unidades de “hotéis e flats” e participar como sócia ou acionista de outras empresas;
- (b) a SÓCIA OSTENSIVA está disposta a promover e coordenar a exploração hoteleira das unidades autônomas dos SÓCIOS PARTICIPANTES de certas áreas comuns condominiais, e, que será administrado e operado com a bandeira **TRAVEL INN**, empreendimento

essedeora em diante denominado TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, situado à rua Pará, loteamento Cidade Nova II, Indaiatuba/SP, composto de 216 unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns;

(c) o TRAVEL INN WISE INDAIATUBA será submetido ao regime do condomínio edilício, que permite que suas unidades autônomas e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa hoteleira, nos moldes usualmente praticados em hotéis, sendo considerado, nos termos da Lei Geral do Turismo, um meio de hospedagem (Lei 11.771/28, arts. 23 e 24);

(d) para os fins deste Contrato, as unidades autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantados quando da montagem hoteleira do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA;

(e) que os SÓCIOS PARTICIPANTES são senhores e legítimos possuidores ou titulares de direitos aquisitivos das unidades autônomas (apartamentos) integrantes do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, e desejam que estes sejam explorados pela SÓCIA OSTENSIVA, como objetivo primordial de formação de um Sistema *Pool* Hoteleiro com adesão de 100% dos apartamentos. (e.1) para os fins do presente, considera-se *Pool* o sistema unificado de investidores que congregam suas unidades autônomas, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou pela administradora hoteleira, ou empresa de seu grupo econômico, visando à obtenção de resultados comuns;

(f) que os SÓCIOS PARTICIPANTES entregarão, obrigatoriamente, seus apartamentos correspondentes frações ideais nas partes comuns em locação não residencial à SÓCIA OSTENSIVA e esta, por sua vez, representando a S.C.P., operará em conjunto esses apartamentos sob a forma de *Pool* de locações. Exercerá, também, a função de administradora de condomínio, a ser ratificada na primeira Assembleia de Condôminos, para administração do mesmo.

Têm as partes em si, justo e acordado, a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação, regida pelos artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, e por toda legislação que lhe for aplicável bem como pelas seguintes cláusulas:

- I -

- IDENTIFICAÇÃO DA SCP -

1.1. Para fins fiscais e em correspondência com os SÓCIOS PARTICIPANTES, a S.C.P. será identificada pelo nome de sua SÓCIA OSTENSIVA seguida pela denominação do Hotel, ou seja: RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA.

- II -

- SEDE -

2.1. Para fins fiscais a RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA terá sua sede no endereço da SÓCIA OSTENSIVA, indicado no preâmbulo deste Contrato, qual seja, Rua Scandar Eid n. 170, Boituva/SP. CEP. 18550-000, ou em qualquer outro local que esta indicar, apesar de suas atividades serem desenvolvidas no endereço do Hotel.

- III -

- OBJETO -

3.1. O objeto da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA é a operação de locações sob a forma de hospedagem, que a SÓCIA OSTENSIVA empreenderá, em seu nome, de todas as áreas comuns do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA passíveis de exploração comercial, bem como de todos os apartamentos locados dos SÓCIOS PARTICIPANTES.

3.2. A administração da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA será exercida pela SÓCIA OSTENSIVA, a qual fará a representação ativa e passiva, judicial, extrajudicial e administração da Sociedade através de seus administradores, com idênticos poderes.

- IV -

- FUNDOS SOCIAIS -

4.1. Os fundos da S.C.P. serão compostos pela participação de cada Sócio Quotista, na data em que cada um vier a aderir a esta constituição. Esse valor de participação será igual a R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada um dos integrantes SÓCIOS PARTICIPANTES, titulares de unidades autônomas. Essa importância corresponderá à realização de fundos para cada apartamento que ingressar no pool e, portanto, nesta S.C.P., valendo cada unidade condominial admitida uma quota social.

4.2. A SÓCIA OSTENSIVA integraliza a sua quota de fundos neste ato, no montante de R\$ 50,00 (cinquenta reais).

4.3. Os fundos sociais serão acrescidos independentemente de alteração do contrato social, à medida que ingressarem novos sócios a esta S.C.P., mediante termo de adesão.

- V -

- OBRIGAÇÕES DOS SÓCIOS PARTICIPANTES-

5.1. Constituem obrigações dos SÓCIOS PARTICIPANTES, assumidos em caráter solidário entre si e perante a SÓCIA OSTENSIVA:

(a) locar à RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, para os fins da consecução do objeto social desta, nos termos da legislação específica, simultaneamente ao ato de adesão à S.C.P., os apartamentos de sua propriedade, sem vícios ou falhas de construção e sem danos decorrentes de uso indevido, devidamente mobiliados, equipados edecorados, de acordo com o memorial descritivo elaborado pela INCORPORADORA, conforme relação e especificações “padrão” que serão fornecidas pela SÓCIA OSTENSIVA;

(b) garantir à RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA a posse mansa e pacífica dos apartamentos e respectivas áreas comuns, outorgando-lhe poderes para que a mesma formalize os contratos de hospedagem com os ocupantes dos apartamentos;

(c) quitar nos seus respectivos vencimentos os rateios de despesas condominiais de sua(s) unidade(s);

(d) aportar os recursos necessários ao desenvolvimento das atividades da S.C.P. e ao pagamento de seus compromissos, sempre que devidamente justificado e comprovado pela SÓCIA OSTENSIVA, contribuindo com as quantias necessárias de acordo com sua quota-parte na S.C.P., somente em caso de resultado negativo, no prazo de 10 dias da chamada. Após o prazo referido, sem o pagamento da devida quantia, será acrescida a essa contribuição uma taxa diária de permanência calculada de acordo com o mercado financeiro;

(e) efetuar em favor da SÓCIA OSTENSIVA contra solicitação e respectiva comprovação, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, esta venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como uma responsabilidade da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, inclusive depois de eventual término deste contrato, limitando-se a responsabilidade da SÓCIA OSTENSIVA, pelas perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados, conforme previsto neste instrumento;

(f) não praticar qualquer ato, na qualidade de Condômino, que afete ou venha afetar a atividade e o funcionamento da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA e do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA.

- VI -

- DIREITOS DOS SÓCIOS PARTICIPANTES -

6.1. Constituem direitos dos SÓCIOS PARTICIPANTES, no âmbito da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, receber dividendos, em razão de sua participação na sociedade, bem como alugueres na forma adiante prevista.

PELA LOCAÇÃO:

6.2. O empreendimento adotarão “sistema de distribuição de resultados com base na implantação de aluguel fixo mensal, acrescido de eventuais dividendos”.

6.2.1. Para assegurar a informação adequada e a proteção dos adquirentes de unidades autônomas ora SÓCIOS PARTICIPANTES, do presente empreendimento *Pool* Hoteleiro, bem como seus riscos inerentes, considera-se “sistema de distribuição de resultados com base na implantação de aluguel fixo mensal acrescido de eventuais dividendos”.

6.2.2. Os SÓCIOS PARTICIPANTES farão jus, até o 15º dia útil do mês seguinte ao da competência, ao recebimento do aluguel mensal por unidade, em valor inicial mínimo que será determinado durante a operação da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, sendo tal valor sujeito à revisão periódica a cada 90 (noventa) dias, em decorrência do comportamento da conjuntura da economia nacional e do mercado de locação de imóveis não residenciais, com serviços hoteleiros. Na hipótese do pagamento referir-se a período inferior a um mês inteiro, será feito o segundo sistema *prorata die*.

6.2.2.1 O aluguel fixo mensal, para o 1º ano de operação hoteleira, será de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para o 1º semestre e de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) para o 2º semestre.

6.2.2.2 A partir do 2º ano será estabelecido o novo aluguel fixo mensal pelo Conselho de Representantes, adotando-se o seguinte procedimento: (i) a Operadora Hoteleira encaminhará, ao Conselho de Representantes, proposta à apreciação, utilizando-se como referência o aluguel do semestre anterior devidamente reajustado pelos índices comumente

adotados para as locações; a conjuntura da economia e do mercado de locação de unidades autônomas localizadas em empreendimentos similares, na área abrangida pela concorrência; (ii) o Conselho de Representantes, por maioria simples, deliberará sobre a proposta submetida pela Operadora Hoteleira; e (iii) após aprovação pelo Conselho de Representantes, o valor do aluguel mensal será comunicado aos Investidores Adquirentes, que deverão ratificá-los em Assembleia Geral, que deliberará por maioria simples de votos. Na hipótese de o Conselho de Representantes não aprovar a proposta submetida pela Operadora Hoteleira, este deverá apresentar o novo valor, em opinião fundamentada, e para tanto poderá contratar assessoria especializada. Com base nas propostas oferecidas, a Operadora Hoteleira e os membros do Conselho de Representantes deverão alcançar um consenso sobre o valor do aluguel fixo mensal.

6.2.2.3 Não havendo resultado líquido positivo da operação hoteleira, a ser distribuído aos seus respectivos SÓCIOS PARTICIPANTES, não haverá pagamento de aluguel, nem fixo, isentando-se a SÓCIA OSTENSIVA de qualquer responsabilidade sobre tal.

6.2.3. A determinação do valor do aluguel obedecerá fundamentalmente a praticado no mercado e a evolução natural da operação de um empreendimento deste gênero, considerando as dificuldades iniciais da implantação, e será ratificada periodicamente pelo Conselho de Representantes.

6.2.4. Caso a S.C.P. não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento do aluguel, os SOCIOS PARTICIPANTES concordam, desde já, que tal pagamento poderá ser parcial ou diferido até o momento do encerramento do exercício fiscal, não se constituindo ou configurando inadimplência da S.C.P.

PELA SOCIEDADE:

6.3. Os SÓCIOS PARTICIPANTES têm direito a receber a quota-parte que fizerem jus na distribuição do Resultado Líquido das Operações, objeto da S.C.P., nos termos da Cláusula XII, adiante.

6.4. O SÓCIO PARTICIPANTE tem o direito, caso deseje, de ocupar um dos apartamentos, desde que em observância das seguintes formalidades:

(a) O SÓCIO

PARTICIPANTE pagará a diária com um desconto de 20%, com café da manhã incluído, arcando com as despesas extras que incorrer, tais como serviços de lavanderia, telefone,

frigobar, restaurante, com a prerrogativa de cliente preferencial, desde que fora deferidos e temporada.

(b) Na ocasião em que estiver ocupando o apartamento do *Pool*, o SÓCIO PARTICIPANTE permanecerá com todos os seus direitos a recebimento dos resultados das operações na forma prevista neste contrato;

(c) O SÓCIO PARTICIPANTE deverá solicitar a ocupação do apartamento através da Central de Reservas da SÓCIA OSTENSIVA, com antecedência mínima de 15 dias, a qual somente será obrigada a atendê-lo se houver apartamento disponível, não sendo garantida a utilização do apartamento titulado pelo SÓCIO PARTICIPANTE solicitante.

6.5. Os aluguéis fixos e os dividendos a serem distribuídos estarão sujeitos às retenções tributárias vigentes, à época de seu crédito ou pagamento.

- VII -

- CESSÃO DE QUOTAS -

7.1. Ao SÓCIO PARTICIPANTE fica facultado o direito de ceder sua quota social, desde que juntamente com sua unidade condominial, na oportunidade em que julgar conveniente. O Cessionário ficará sub-rogado em todas as obrigações decorrentes deste instrumento, especialmente as relativas à Locação, a qual deverá aderir, ato contínuo à cessão. Para formalizar a cessão, contudo, será obrigatória a notificação da SÓCIA OSTENSIVA, com cópia do documento de transferência e qualificação do Cessionário, no qual deverá estar clara a assunção de sua posição contratual do Cedente, em direitos e obrigações.

- VIII -

- OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA -

8.1. As obrigações da SÓCIA OSTENSIVA serão desenvolvidas com recursos financeiros advindos da exploração das atividades da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA e/ou aportados pelos SÓCIOS PARTICIPANTES e se constituem em:

(a) administrar as locações das unidades dos SÓCIOS PARTICIPANTES, no empreendimento imobiliário, bem como suas áreas comuns, recebidos para a formação do *Pool*, operações estas que constituem o objeto da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, de acordo com seus padrões de qualidade e da MARCA TRAVEL INN associada;

(b) cumprir com todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a consecução das operações que são objeto da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, 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-Partes, solidariamente responsáveis com a SÓCIA OSTENSIVA quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, 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 sócio, perdurará mesmo após o término ou eventual rescisão deste Contrato, desde que o questionamento decorra da operação da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA;

(c) manter a escrituração contábil e fiscal específica em seus livros próprios, através de uma empresa terceirizada de Contabilidade à escolha da SÓCIA OSTENSIVA e acusto da S.C.P. de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios gerais da contabilidade geralmente aceitos, de todo o movimento de receita e despesa relativo à exploração dos bens locados, de modo que os SÓCIOS PARTICIPANTES possam, com pré-aviso, solicitar as informações que julgarem cabíveis. Elaborarem 31 de dezembro de cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados que serão apresentados aos SÓCIOS PARTICIPANTES no prazo de 90 (noventa) dias contados do final de cada exercício.

(d) enviar relatórios sintéticos mensais e relatórios analíticos trimestrais com números de ocupação do hotel e demais informações que permitam verificar a integridade e o sucesso do empreendimento imobiliário, bem como equacionar seus riscos, para os adquirentes das frações hoteleiras, ora SÓCIOS PARTICIPANTES;

(e) elaborar e divulgar as informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, nos termos da Lei 6.404/76, sendo as trimestrais revisadas e as anuais auditadas, sempre por empresa de auditoria independente e com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que haja obrigação legal do referido registro no órgão regulador nesse sentido;

(f) divulgar as informações acima em site eletrônico mantido na internet sob a responsabilidade da SÓCIA OSTENSIVA, observando-se o seguinte: os documentos e informações trimestrais devem estar disponíveis à INCORPORADORA aos adquirentes de unidades hoteleiras, ora SÓCIOS PARTICIPANTES, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referem por um

prazo de 2 (dois) anos. Os documentos e informações anuais deverão estar disponíveis no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício a que se refere e também por um prazo mínimo de 2 (dois) anos;

(g) mandar realizar, ou admitir a realização, quando solicitada pelos ADERENTES ou SÓCIOS PARTICIPANTES, auditoria externa e independente com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que haja obrigação legal do referido registro no órgão regulador nesse sentido, para verificar a escrituração de que trata a letra “c”, deste item, ou outro item relevante que for apontado (projeções, contas, saúde financeira, etc.), sempre a expensas da S.C.P.;

(h) fiscalizar a conservação dos apartamentos entregues à locação, cuidando para que os mesmos e seus equipamentos e pertences sejam mantidos em bom estado de conservação, funcionamento e limpeza, ressalvado o desgaste pelo uso normal a fim de destinado pelas partes. Os equipamentos e pertences, tais como móveis, utensílios, roupas, etc., que integram o apartamento, se encontram descritos na relação de bens (Anexo), deste Contrato.

- IX -

- DIREITOS DA SÓCIA OSTENSIVA –

9.1. São direitos da SÓCIA OSTENSIVA, entre outros estabelecidos neste Contrato:

(a) receber mensalmente nos 8 (oito) dias úteis seguintes à apresentação do demonstrativo dos resultados mensais, a Taxa de Incentivo de 13,0% (treze por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal, por regime de competência;

(b) receber nos 5 (cinco) dias seguintes ao término do mês de referência, a taxa de administração equivalente a 3,0% (três por cento) da Receita Operacional Bruta mensal da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA.

- X -

- DOS FUNDOS DESTINADOS AO PRÉ-OPERACIONAL, OPERACIONAL, AO CAPITAL DE GIRO E DE RESERVA PARA CONSERVAÇÃO –

10.1. A título de Capital de Giro para custear o início da fase pré-operacional do empreendimento, nela compreendida, também, a verba de marketing para divulgação do empreendimento, a INCORPORADORA pagará à SÓCIA

OSTENSIVA o valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por cada unidade autônoma atribuída, em parcela única, com vencimento em 60 dias antes do início da fase pré-operacional.

10.2. O Capital de Giro deverá ser mantido sempre aos níveis atuais que correspondam ao valor aqui previsto multiplicado pelo número das unidades (apartamentos) em que se divide o empreendimento, sendo certo que, em caso de diminuição do saldo apurado, no decorrer da operação, a SÓCIA OSTENSIVA solicitará de imediato aos SÓCIOS PARTICIPANTES o complemento necessário. Toda distribuição de resultados apenas ocorrerá se o CAPITAL DE GIRO necessário a manter a operação do Empreendimento estiver em seu nível próprio.

10.3. Será retido mensalmente, pela SÓCIA OSTENSIVA, um percentual equivalente a 1% (um por cento) ao mês do (GOP) Lucro Operacional, com a finalidade de constituir um Fundo de Reserva para Conservação e Revitalização dos apartamentos, denominado F.R.C.R., destinado a custear as despesas com a reposição e substituição de equipamentos, mobiliário e itens de decoração das unidades habitacionais pertencentes ao Sistema *Poo* Hoteleiro. Este percentual de arrecadação estará vinculado à capacidade de fluxo de caixa da SCP, podendo ser alterado mediante necessidade justificada pela SÓCIA OSTENSIVA ao Conselho de Representantes da SCP, não considerado este percentual para efeito de cálculo de apuração do resultado mensal.

10.3.1. A Reserva para conservação e revitalização dos apartamentos 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, tampouco aos defeitos construtivos, objeto da garantia dada pelos construtores.

- XI -

-RESULTADO DAS OPERAÇÕES (LÍQUIDA E BRUTA)-

11.1. RESULTADO LÍQUIDO – é o que será apurado anualmente e é definido como a diferença entre o **GOP** (Item 11.2.), menos:

- (a) Taxa de Incentivo de administração;
- (b) Auditoria Externa;
- (c) Fundo de reserva patrimonial;

- (d) Gastos com propriedade/ativos;
- (e) IPTU e Seguros gerais.

11.2. RESULTADO GOP (BRUTO) –
É o equivalente ao Resultado Bruto Operacional, ou seja, aquele apurado entre a diferença da receita bruta de vendas menos:

- (a) as despesas operacionais do empreendimento, incluindo a remuneração da SÓCIA OSTENSIVA, de 3% (três por cento) sobre a receita bruta mensal da S.C.P.; e
- (b) as despesas com impostos incidentes sobre a receita.

Parágrafo Único: Se houver **Resultado Positivo da Exploração (GOP)**, porém insuficiente para compensar eventual **Resultado Negativo da Exploração (GOP)** acumulado, referente aos meses anteriores, não haverá pagamento de qualquer valor à SÓCIA OSTENSIVA, à exceção do aporte ao Fundo de Reserva para contingências de pessoal.

11.2.1. A RECEITA BRUTA DAS OPERAÇÕES COMPREENDERÁ:

- (a) todas as importâncias recebidas pela SOCIEDADE em decorrência dos Contratos de Sublocação ou outras formas de operação da unidade dos SÓCIOS PARTICIPANTES;
- (b) quaisquer importâncias recebidas pela S.C.P. como indenização por danos causados aos apartamentos;
- (c) os resultados das aplicações financeiras de todos os saldos existentes e depositados em conta ou a ordem da S.C.P., ficando os resultados de tais aplicações incorporados às receitas;
- (d) outras receitas oriundas da operação da S.C.P.

11.3. AS DESPESAS PAGAS OU INCORRIDAS PELAS S.C.P. COMPREENDERÃO:

- (a) Custos com pessoal operacional, devidamente registrados no Condomínio, avisos de lançamento e de relatórios, contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes à atividade, conforme legislação em vigor, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros, inclusive os legais, provisões para férias, 13º salário, gratificações, participação nos lucros ou resultados, provisões para processos em andamento e passivos latentes, despesas de viagens de promotores;
- (b) Custos administrativos, serviços de terceiros, custos legais, comissões de intermediação para as locações, publicidade e propaganda, comissões de agentes de viagens;
- (c) Materiais e serviços de qualquer natureza, seguros, fornecimento de luz, força, gás e telefone;

- (d) Taxas de serviços públicos e rateio de despesas condominiais;
- (e) Taxa de Incentivo da administração da SÓCIA OSTENSIVA, que será deduzida após a apuração do resultado bruto operacional do mês por competência;
- (f) Despesas legais, de postagem, de impressos, todas as demais despesas necessárias que tornam viável o funcionamento e a operação do Pool, desde que devidamente comprovadas;
- (g) As taxas condominiais ordinárias;
- (h) Impostos incidentes sobre receitas auferidas, tais como: PIS, COFINS, ISS e outros que vierem a ser criados, sempre calculados de acordo com a alíquota vigente à época do recolhimento, inclusive Imposto sobre a Renda e Contribuição Social;

Parágrafo Único: Qualquer despesa operacional, ainda que referente às dívidas anteriores, será computada após o cálculo dos 13% da "Taxa de Incentivo", assim como os investimentos ou reformas dos apartamentos e os aluguéis pagos aos SÓCIOS PARTICIPANTES.

- XII -

- DISTRIBUIÇÃO DO LUCRO -

12.1. OSÓCIO PARTICIPANTE terá direito à quota-parte do lucro líquido proporcional após a dedução da participação da SÓCIA OSTENSIVA. O rateio aos SÓCIOS PARTICIPANTES será feito nos moldes da fórmula abaixo:

LUCRO LÍQUIDO A DISTRIBUIR X QUOTA-PARTE DO(S) APARTAMENTO(S) NA
OPERAÇÃO HOTELEIRA

12.1.1. A quota-parte de cada um dos apartamentos será igual a 1 (um) percentual sobre o número total de apartamentos participantes do POOL, ou 1/nº aptos.

12.1.2. Esta distribuição está subordinada à existência de fundos no caixa que a suporte.

12.1.3. A distribuição das participações no lucro líquido será efetuada até o final do terceiro mês do ano subsequente à quele em que os resultados forem apurados, estando, todavia, subordinada à disponibilidade financeira da S.C.P.

12.1.4. A SÓCIA OSTENSIVA, a seu exclusivo critério, poderá realizar adiantamento das distribuições das participações no lucro líquido.

12.1.5. O resultado negativo será suportado pelos SÓCIOS PARTICIPANTES.

- XIII -

- CONSELHO DE REPRESENTANTES -

13.1. Os membros do Conselho de Representantes serão, automática e obrigatoriamente, os mesmos membros do Conselho Fiscal do CONDO-HOTEL TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, com idêntico mandato.

13.2. O Conselho de Representantes será formado por, pelo menos, 03 (três) SÓCIOS PARTICIPANTES, sendo um deles escolhido pelos demais para ser o Presidente, na primeira reunião que se seguir à indicação.

13.3. São atribuições do Conselho de Representantes:

- (a) dar sua aprovação ou consentimento a atos a serem praticados pela SÓCIA OSTENSIVA, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito, para pedir esclarecimentos ou eventuais alterações à SÓCIA OSTENSIVA;
- (b) examinar a escrituração da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, emitindo parecer, podendo, entretanto, determinar a contratação de auditoria externa ou consultoria contábil/tributária permanente ou temporária, correndo os gastos respectivos às expensas da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA;
- (c) agir como procuradores dos SÓCIOS PARTICIPANTES para vistoriar e receber as unidades autônomas, no Término deste Contrato, caso estes optem expressamente por não o fazerem;
- (d) encaminhar à SÓCIA OSTENSIVA, sempre por escrito e com urbanidade, quaisquer questionamentos, dúvidas ou sugestões relativas às atividades da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, sendo que a SÓCIA OSTENSIVA, por sua vez, buscará no prazo de 15 (quinze) dias, responder, também por escrito, às indagações levantadas;
- (e) receber citação, na pessoa do seu Presidente, em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela SÓCIA OSTENSIVA contra os SÓCIOS PARTICIPANTES.

13.4. Os conselheiros serão eleitos em Assembleia Geral, não receberão remuneração e não responderão em qualquer caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados.

13.5. Os conselheiros nomeados reunir-se-ão, sempre que convocados, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias pela SÓCIA OSTENSIVA ou por qualquer um deles, podendo deliberar, em primeira convocação, com a presença de todos os seus membros, em segunda convocação, pelo menos dois deles.

13.6. Das reuniões do Conselho de Representantes lavrar-se-á Ata a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos.

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

- XIV -

- ASSEMBLÉIAS GERAIS DE SÓCIOS -

14.1. Os SÓCIOS PARTICIPANTES reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária para discutir e votar sobre a eleição dos membros do Conselho de Representantes, aprovação das contas do exercício e do orçamento para o exercício seguinte, devendo fazê-los 4 (quatro) meses anteriores ao encerramento do exercício fiscal e, extraordinariamente, sempre que for necessário.

14.2. A convocação da assembleia será realizada pela SÓCIA OSTENSIVA ou pelo Conselho de Representantes, mediante comunicação escrita enviada aos SÓCIOS PARTICIPANTES, nos endereços constantes dos registros da S.C.P., com antecedência mínima de oito dias, na qual constará a ordem do dia, o local, a data e a hora de sua realização.

14.3. As Assembleias Gerais serão instaladas em primeira convocação com a presença mínima de metade dos SÓCIOS PARTICIPANTES e, em segunda convocação, realizada meia hora após a primeira, independentemente de nova comunicação, com qualquer número de presentes.

14.4. A assembleia geral será presidida por um SÓCIO PARTICIPANTE e secretariada pelo representante da SÓCIA OSTENSIVA.

14.5. A SÓCIA OSTENSIVA participará das assembleias gerais, mas não terá direito a voto em nome próprio. Contudo, votarão em nome dos SÓCIOS PARTICIPANTES ausentes à Assembleia, através da outorga de mandato específico para tal fim.

14.6. Nas assembleias gerais, cada unidade autônoma corresponderá a um voto. Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, por escrito, para representar a mesma perante a S.C.P., sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos assegurados pelo presente Contrato.

14.7. As decisões serão tomadas por maioria simples de votos, ou seja, pela deliberação de mais de metade dos votos presentes à Assembleia Geral, salvo se a matéria for a dissolução da sociedade ou a destituição da SÓCIA OSTENSIVA, quando a deliberação só terá validade se tomada por 2/3 dos membros participantes da S.C.P.

14.8. As decisões das assembleias gerais serão registradas em atas, no livro próprio, lavradas pelo Secretário da mesa que dirigir a reunião, ou por quem ele determinar. As atas serão assinadas por todos os integrantes da mesa diretora dos trabalhos e suas cópias enviadas aos SÓCIOS PARTICIPANTES, nos dez dias subsequentes, por meio de carta registrada.

- XV -

- VIGÊNCIA -

15.1. O presente Contrato entra em vigor nesta data e seu prazo terá a duração de 5 (cinco) anos a contar da Data de Abertura do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA sob a administração da SÓCIA OSTENSIVA, circunstância que se verificará como encerramento do prazo do "soft opening".

15.2. Fica estabelecido que as relações jurídicas constantes neste Contrato sejam interligadas com aquelas do Contrato de Serviços De Administração Condominial, Hoteleiros E de Assessoria Técnica do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, e locação não residencial das unidades do Pool Hoteleiro, de modo que o término, renovação ou prorrogação do prazo de um contrato, por que motivo for, a critério da SÓCIA OSTENSIVA, poderá implicar no término, renovação ou prorrogação do outro, respeitadas as penalidades eventualmente aplicáveis e especificamente apresentadas em ambos os contratos, em caso de resolução ou término antecipado.

15.3. O presente Contrato será prorrogado automaticamente e por igual período, nas mesmas condições aqui estipuladas, se nenhuma das Partes, com 06 (seis) meses

contados de seu término, não comunicar à outra a sua eventual decisão de não renová-lo.

15.4. Caso os Apartamentos, durante o prazo de vigência deste Contrato, venham a ser alienados pelos respectivos SÓCIOS PARTICIPANTES, a SÓCIA OSTENSIVA deverá ser comunicada por escrito, sendo que os direitos e deveres decorrentes deste Contrato serão automaticamente cedidos ao novo 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.

15.5. Os SÓCIOS PARTICIPANTES, em caso de alienação, deverão solicitar à SÓCIA OSTENSIVA a emissão de Declaração Negativa de Débitos.

- XVI -

- DENÚNCIA E RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO-

16.1. Os SÓCIOS PARTICIPANTES admitem que para o sucesso da **SOCIEDADE** e da operação que se pretende é absolutamente indispensável à manutenção da unidade entre eles, de tal modo que se comprometem, de forma irrevogável e irretroatável, a manter o(s) seu(s) apartamento(s) na S.C.P. durante o prazo de vigência deste contrato, ficando vedada a operação de saída do sistema *pool* hoteleiro.

16.2. Na hipótese de ocorrer rescisões dos SÓCIOS PARTICIPANTES, contrariando a formação deste contrato, que tem por princípio básico a congregação de 100% (cem por cento) dos proprietários dos apartamentos, para viabilizar a operação de locação em grupo, poderá a SÓCIA OSTENSIVA dar ciência aos demais SÓCIOS PARTICIPANTES **de sua decisão de denunciar a S.C.P.**, e bem assim denunciar os Contratos de hospedagem ou outros que tenham sido formalizados com os ocupantes das unidades habitacionais, para devolução dos apartamentos aos SÓCIOS PARTICIPANTES no estado em que se encontrarem, caso em que os SÓCIOS PARTICIPANTES deverão assumir, na hipótese dos apartamentos estarem ocupados, os direitos de proprietários com relação aos ocupantes dos apartamentos. O SÓCIO PARTICIPANTE continuará a ter todos os direitos e obrigações previstos nesse instrumento até o dia da devolução do **APARTAMENTO**. A viabilidade do prosseguimento da operação dependerá, especialmente, da orientação da SÓCIA OSTENSIVA, a qual poderá entender viável a continuidade da operação e acertar com os SÓCIOS PARTICIPANTES, ou seu Conselho de Representantes, nova forma de contratação para dar

continuidade ao *POOL* que é a exploração do conjunto das unidades condominiais com completa oferta de prestação de serviços de hotelaria.

16.3. Todo e qualquer material existente que promova a marca **Travel Inn** deixará de ser utilizado no momento da denúncia do Contrato.

- XVII -

- OUTRAS CAUSAS DE TÉRMINO -

17.1. Na hipótese de término de comum acordo entre as Partes, seja a que título for, do Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e Assessoria Técnica do CONDO-HOTEL TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, impondo a extinção da referida sociedade, que não implique em pagamento de penalidade, o automático término deste Contrato ocorrerá também sem o pagamento de penalidade.

17.2. Caso a SÓCIA OSTENSIVA venha solicitar o término antecipado deste Contrato, sem que tenha ocorrido nenhum evento mencionado neste instrumento que dê causa, 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, no valor atual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizados monetariamente a partir da data deste instrumento pelo IGPM-FGV.

17.3. Fica ajustado também que se o Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, sem justa causa terminar este Contrato antecipadamente ou a SÓCIA OSTENSIVA for injustamente colocada na impossibilidade de exercer plena e satisfatoriamente suas atividades por fato imputável ao Condomínio e/ou aos Condôminos, a S.C.P. deverá quitar as parcelas decorrentes dos serviços prestados até o encerramento das atividades da SÓCIA OSTENSIVA, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua decisão, sem embargo do pagamento perdas e danos abaixo definidas:

(a) caso a rescisão ocorra antes da abertura do empreendimento ao público, multa estabelecida será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

(b) se a rescisão ocorrer após a abertura do empreendimento ao público, deverá ser descontado 20% (vinte por cento) do valor acima citado, para cada ano de operação.

17.4. A multa estabelecida nos itens anteriores deverá ser paga dentro do prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da declaração da rescisão.

- XVIII -

- PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO -

18.1. Terminado este Contrato, por que motivo for, com a liquidação da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, as seguintes providências deverão ser adotadas pela SÓCIA OSTENSIVA:

- (a) paralisação imediata do uso da MARCA TRAVEL INN;
- (b) transferência, dentro da menor periodicidade possível, da sua sede, observado o disposto no item subsequente;
- (c) prestação de contas final conforme observado o abaixo disposto, e apuração de haveres e deveres, transferindo eventuais saldos positivos apurados aos SÓCIOS PARTICIPANTES ou a quem estes indicarem. O acerto de contas final deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se o SÓCIO PARTICIPANTE a receber eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa;
- (d) fornecimento de cópia de todos os documentos contábeis dos últimos 12 (doze) meses de apuração, observado o disposto no item subsequente;
- (e) manutenção e guarda pelo prazo legal dos documentos contábeis das operações da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, 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;
- (f) devolução das áreas comuns e dos Apartamentos, respectivamente ao Conselho de Representantes, 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 RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA.

18.2. Fica ajustado que se o Término da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA se der por ato de qualquer das Partes, sem que a outra esteja inadimplente, todas as despesas

apuradas com seu encerramento serão assim atribuídas:

(a) por ato da SÓCIA OSTENSIVA - deverá arcar integralmente com as despesas de transferência de sua sede, encerramento de suas atividades junto aos órgãos públicos, bem como com as apontadas na letra (d) do item anterior, e outras que eventualmente se façam necessárias, sem prejuízo da multa especificada no item 17.2 deste instrumento; (b) por ato dos SÓCIOS PARTICIPANTES - estes deverão arcar integralmente com as despesas de transferência de sede da SÓCIA OSTENSIVA, encerramento de suas atividades junto aos órgãos públicos, bem como com as apontadas na letra (d) do item anterior, e outras despesas que eventualmente se façam necessárias, sem prejuízo da multa especificada no item 17.3 deste instrumento.

18.3. A SÓCIA OSTENSIVA terá até 90 (noventa) dias após o encerramento de suas atividades para fazer a prestação de contas final, devendo o Conselho de Representantes em até 30 (trinta) dias do recebimento de referida prestação de contas, manifestar-se por escrito sobre as mesmas, sob pena de não o fazendo serem as contas consideradas aprovadas.

- XIX -

- MANDATO -

19.1. Neste ato e por força do presente Contrato, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, os SÓCIOS PARTICIPANTES nomeiam e constituem:

(a) a SÓCIA OSTENSIVA sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes para que ela, agindo em nome e por conta destes, **em sua ausência**, os represente nas Assembleias Gerais de Condomínio, podendo, para tanto, analisar, discutir e votar todos os itens da Ordem do Dia e outros que venham a ser suscitados durante a Assembleia, apresentar impugnações, consignar declarações e votos, secretariar os trabalhos, e, enfim, praticar todos os atos que se façam necessários ao bom desempenho do presente instrumento de mandato. A SÓCIA OSTENSIVA, na condição de procuradora, fica obrigada a se abster de votar nas assembleias, sempre que a matéria em discussão envolver assunto em que tenha interesse direto;

(b) os membros do Conselho de Representantes, para em nome deles receber citação na pessoa do seu Presidente, em ação eventualmente contra ou promovida pela SÓCIA OSTENSIVA, bem como para vistoriar e receber as unidades autônomas se terminado este Contrato, firmando o devido Termo de Recebimento.

Parágrafo Único – Dentre os inúmeros poderes atribuídos pelos SÓCIOS PARTICIPANTES

à SÓCIA OSTENSIVA, descritos no corpo do presente instrumento, evidencia-se aquele em que SÓCIA OSTENSIVA está devidamente autorizada a formalizar os contratos de hospedagem com os ocupantes dos apartamentos.

- XX -

- DISPOSIÇÕES GERAIS -

20.1. 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.

20.2. 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.

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

20.3. Nahipótese de serem promovidas ações judiciais contra a RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, os SÓCIOS PARTICIPANTES e/ou a SÓCIA OSTENSIVA, em decorrência de atos praticados durante a sua operação regular, os custos e despesas de defesa e de pagamento de eventuais indenizações serão suportados pela RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA.

20.4. A declaração de nulidade de qualquer cláusula do presente instrumento, 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.

20.5. Considerando a necessidade de o TRAVEL INN WISE INDAIATUBA ter apartamentos adequados ao uso de portadores de necessidades especiais, 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 RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, sendo considerado como uma Despesa da Propriedade.

- XXI -
- DO FORO -

21.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões decorrentes deste contrato, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou se torne, arcandoa Parte vencida em procedimento judicial com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

Subscvem o presente contrato, inicialmente, a SÓCIA OSTENSIVA RESULTS e a SÓCIA PARTICIPANTE CONGESA, em assentimento ao que nele se acha estabelecido e sujeito a adesão dos futuros adquirentes das unidades do empreendimentos imobiliários nele especificado.

Por conseguinte, os SÓCIOS PARTICIPANTES irão a este se vincular, individualmente, mediante a sub-rogação de direitos da SÓCIA PARTICIPANTE CONGESA, no momento em que adquirirem suas unidades.

Assim sendo, firmam as Partes o presente Contrato, elaborado em 03 (três) vias de um só lado, ambas de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo, declarando as partes que o não exercício de qualquer de seus direitos neste previstos, ainda que reiteradamente, não significará sua novação ou alteração.

Indaiatuba, 11 de fevereiro de 2015.

RESULTS ASSESSORIA E ADMINISTRADORA LTDA
sócia ostensiva

CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
sócia participante

Testemunhas:

1. _____ 2. _____