

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO
CONDOMINIAL, HOTELEIROS E DE ASSESSORIA TÉCNICA.**

São partes deste Contrato de Serviços de Administração Condominial, Hoteleiros e de Assessoria Técnica, de um lado, CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob n. 96.161.237/0001-23, incorporadora do CONDOTEL WISE HOTEL, 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 electricista, portador da cédula de identidade RG nº 11.424.843, inscrito no CPF/MF sob nº 102.464.508-86, na qualidade de INCORPORADORA, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**; e, de outro 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, na qualidade de ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a **CONTRATANTE** incorporará e fará construir um empreendimento na Cidade de Indaiatuba, cujo terreno foi adquirido por força da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada junto ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba/SP e registrada na Matrícula de nº 39.385, perante o Oficial de Registro de Imóveis da mesma comarca;
- (b) O empreendimento possui projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Indaiatuba e demais órgãos competentes, e nele será instituído um Hotel em Condomínio a ser denominado TRAVEL INN WISE INDAIATUBA, doravante denominado simplesmente CONDOTEL, e será construído com frente para a Rua Pará, loteamento Cidade Nova II, composto de 216 unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns;
- (c) a **CONTRATANTE** deseja entregá-lo em administração condominial e hoteleira para a **CONTRATADA**, com experiência comprovada nesse ramo, participando dessa operação a totalidade das unidades do empreendimento, que serão destinadas à operação hoteleira e que serão agrupadas em um Sistema de *Pool* de Locações, através de uma Sociedade em Conta de Participação –

S.C.P.;

(d) a **CONTRATADA** está apta a prestar à **CONTRATANTE**, os serviços de Assessoria Técnica Hoteleira decorrentes da afiliação à marca TRAVEL INN, doravante simplesmente denominada MARCA, dentro dos padrões determinados pelo seu sistema da MARCA, e aceita, nos termos e condições deste contrato, administrar e assessorar o CONDOTEL a ser empreendido pela **CONTRATANTE**;

(e) na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de venda e compra das unidades autônomas ficará estabelecido que o CONDOTEL será administrado pela **CONTRATADA**;

(f) os adquirentes, quando da aquisição de suas unidades, sub-rogar-se-ão nos direitos da **CONTRATANTE** neste contrato, assim como na qualidade de Sócios Participantes da S.C.P., que terá como SÓCIA OSTENSIVA a **CONTRATADA**.

Assim, têm as partes entre si, justo e acordado, o seguinte:

- I -

- DO OBJETO -

1.1. O presente contrato tem por objeto:

a) a administração condominial e hoteleira que a **CONTRATADA** obriga-se a prestar ao futuro CONDOTEL, de acordo com o que estabelece este contrato e o contrato de S.C.P. também firmado com a **CONTRATANTE** e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio;

b) a prestação pela **CONTRATADA** dos serviços de Assessoria Técnica Hoteleira e afiliação à MARCA.

- II -

- DA MARCA -

2.1. a **CONTRATADA** é detentora dos direitos de uso da Marca TRAVEL INN, em todas suas variações, combinações e derivações e a usará enquanto estiver fazendo a administração do CONDOTEL em questão, explorando o Sistema *Pool* Hoteleiro, em consonância com as especificações técnicas da MARCA.

- III -

- DA ASSESSORIA TÉCNICA -

3.1. A **CONTRATADA** prestará Assessoria Técnica Hoteleira à **CONTRATANTE** e fornecerá orientação aos escritórios de projeto contratados, executando os atos de assessoria que forem necessários ao desenvolvimento de todos os projetos técnicos do CONDOTEL. Os encargos com contratações daí resultantes serão de responsabilidade da **CONTRATANTE**.

Parágrafo Único – Referida assessoria deverá, ainda, estabelecer parâmetros de orientação que permitam o conhecimento prévio, pela **CONTRATANTE**, dos limites do investimento a ser feito, das necessidades que orientem o dimensionamento físico e a ocupação geral da área do terreno e, ainda, fornecer informações sobre a economicidade do projeto e retorno do investimento, em função das especificações e padrões a serem adotados.

3.1.2. Os serviços de Assessoria Técnica Hoteleira compreenderão:

- a) fornecimento de Programa Operacional e Quadro de Áreas;
- b) apresentação do produto e informação sobre os padrões a ele correlatos, indicação das especificações detalhadas do projeto, conforme o padrão da MARCA;
- c) acompanhamento da execução dos projetos de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, instalações especiais e decoração, paisagismo e sinalização externa, mediante cronograma específico e participação nas reuniões de confrontação;
- d) verificação das soluções técnicas apresentadas em cada projeto e elaboração de relatório a respeito;
- e) assessoramento à **CONTRATANTE** na fase de definição de projeto, incluindo orçamento indicativo e revisões sucessivas a cada fase do projeto;
- f) indicação de arquiteto, decorador e outros fornecedores para desenvolvimento dos projetos, se necessário ou solicitado;
- g) acompanhamento e análise das propostas dos fornecedores escolhidos pela **CONTRATANTE**;
- h) acompanhamento nas licitações e tomadas de preços em geral;
- i) definição dos cronogramas diversos;
- j) acompanhamento na elaboração de memorial de especificação de todo FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipments*), que compõem o hotel;
- k) Orientação aos assessores jurídicos da **CONTRATANTE** na elaboração dos instrumentos para a formatação jurídica do produto e negociações finais.

Parágrafo Único - Todos os serviços acima mencionados serão executados pela **CONTRATADA**, em fases distintas, conforme descrito a seguir, de maneira a prover a **CONTRATANTE** os elementos necessários à preparação da documentação para incorporação e construção do CONDOTEL.

3.2. As fases na Assessoria Técnica Hoteleira serão divididas da seguinte forma:

- a) a primeira fase compreende assessoria ao anteprojeto: etapa estimada em 60 (sessenta) dias para a Assessoria Técnica Hoteleira destinada à elaboração dos projetos legais e pré-executivos, por parte dos escritórios técnicos contratados pela **CONTRATANTE**.
- b) a segunda fase compreende assessoria aos projetos executivos em geral e acompanhamento da construção. Essa assessoria é ligada ao planejamento da implantação e operação do CONDOTEL.

- IV -

- DA PRÉ-OPERAÇÃO E DA OPERAÇÃO HOTELEIRA -

4.1. A **CONTRATADA** executará a Fase Pré-Operacional do Empreendimento em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento, com a finalidade de adequá-lo aos padrões da MARCA.

4.1.1. É mister que seja firmado pelas Partes aqui contratantes o Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento após a elaboração de um Laudo de Vistoria Provisória do Empreendimento.

4.1.2. A Fase Pré-Operacional consistirá, entre outras atividades que se fizerem necessárias, as seguintes:

- a) elaboração de um programa de *marketing* de venda de diárias, divulgação e promoções referentes ao lançamento específico do CONDOTEL;
- b) seleção, contratação, treinamento e formação dos funcionários;
- c) organização geral e administrativa;
- d) fixação dos níveis de estoques, equipamentos e materiais operacionais a serem adquiridos pela **CONTRATANTE**, até o início da Fase Operacional do CONDOTEL, obedecendo ao disposto na listagem a ser estabelecida entre as partes, a qual, mediante anexo ou adendo, fará parte integrante deste contrato.

4.1.3. Para a Fase Pré-Operacional, a **CONTRATADA** elaborará orçamento para aprovação da **CONTRATANTE**, com três meses de antecedência da data prevista para a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Provisório do Empreendimento.

4.2. A **CONTRATADA** iniciará a Fase Operacional do Empreendimento no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo. Durante os primeiros 90 (noventa) dias da Fase Operacional o CONDOTEL será operado em *soft opening*.

4.2.1. Para a Fase Operacional, a **CONTRATADA** receberá o CONDOTEL para administração, mediante a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento, após a elaboração de um Laudo de Vistoria Definitivo do mesmo. A partir da assinatura deste termo, terá início a Fase Operacional.

Parágrafo Único – O Laudo de Vistoria Definitivo virá acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Auto de Conclusão da Obra (“ Habite-se”);
- b) Alvará do Corpo de Bombeiros na categoria respectiva;
- c) Alvará de Funcionamento dos Elevadores;
- d) Alvará da Vigilância Sanitária;
- e) Certidão Negativa de Débitos do INSS.

- V -

- DOS DEVERES E ATRIBUIÇÕES DA CONTRATADA -

5.1. Constituem deveres da **CONTRATADA**:

- a) coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao CONDOTEL;
- b) proceder a administração geral do CONDOTEL, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como as regulares deliberações tomadas nas Assembleias Gerais de Condôminos;
- c) desenvolver e implantar as políticas de recursos humanos;
- d) selecionar, admitir e demitir empregados em nome do CONDOTEL inclusive os necessários à prestação dos serviços terceirizados dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos, fixando salários e remunerações a serem pagos pelo CONDOTEL e lhes definir as funções para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado;
- e) pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo CONDOTEL, tais como, telefone, luz, água, esgoto, ISS, IPTU etc.;
- f) rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando for o caso;

- g) Impor diretamente aos condôminos a fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do CONDOTEL, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuos quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- h) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, sempre com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios, comprometendo-se sempre a submeter as premiações e bonificações à aprovação do CONDOTEL e homologação do sindicato da categoria;
- i) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o, incluindo todas as provisões de gastos necessários à boa administração do CONDOTEL;
- j) selecionar e licenciar o sistema de software de gestão hoteleira, assim como os softwares utilizados nos departamentos operacionais;
- k) prestar contas mensalmente ao Síndico, Conselho de Representantes e anualmente à Assembleia Ordinária;
- l) contratar e manter em vigor, em razão das características especiais do Empreendimento, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, os por ela, **CONTRATADA**, definidos de acordo com sua experiência profissional, desde que seus custos sejam previamente aprovados pelo CONDOTEL;
- m) efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações **do CONDOTEL**, de forma a manter tais itens dentro dos padrões de qualidade adotados pela **CONTRATADA**;
- n) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro, informando ao Síndico sobre as contas abertas e encerradas, agindo sempre de acordo com o determinado na procuração outorgada à **CONTRATADA** da qual constarão limites de responsabilidades;
- o) manter no CONDOTEL em boa ordem, a escrituração das despesas condominiais em livros adequados, inclusive os relativos aos Anos Fiscais findos, apresentando balancetes mensais aos condôminos até o dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao vencido, fornecendo cópias ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- p) processar todos os documentos relativos à escrituração contábil e fiscal e à folha de pagamento de empregados do CONDOTEL. O custo mensal pelo correspondente serviço de processamento contábil de relatórios, documentos trabalhistas e livros fiscais, constará como despesa no orçamento apresentado aos Condôminos e deverá ser pago, juntamente com as despesas condominiais, mediante a apresentação da respectiva cobrança. Os serviços de contabilidade e confecção de folha de pagamento serão terceirizados;

- q) disponibilizar no seu site, mensalmente, o demonstrativo das contas do CONDOTEL, após submetê-lo ao Síndico, sendo que cada condômino terá sua senha individual de acesso;
- r) entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao CONDOTEL, ao Síndico, quando encerrada a administração objeto deste contrato;
- s) convocar Assembleias Gerais caso o Síndico não o faça, em até 30 (trinta) dias antes do final do exercício financeiro, para aprovar a Previsão Orçamentária Anual, e, até o final do mês de março para aprovação das contas referentes ao exercício anterior. Além da competência ora fixada, poderá a Assembleia Geral deliberar sobre qualquer assunto que a **CONTRATADA** submeter à sua apreciação.

5.2. Constituem atribuições da **CONTRATADA**:

- a) a **CONTRATADA** poderá, extraordinariamente e mediante prévia aprovação do Síndico e Conselho Fiscal, caso referida despesa não tenha sido prevista na Previsão Orçamentária Anual do período, destacar seus próprios empregados e executivos, assim como os de suas associadas, para ocupar, em caráter temporário ou permanente, qualquer cargo no CONDOTEL, inclusive para prestar serviços, de forma não exclusiva, ao Empreendimento, sendo os respectivos custos rateados entre o CONDOTEL/Pool e os demais empreendimentos, conforme o caso, aos quais o empregado/executivo em questão prestar serviços, na forma usualmente praticada pela **CONTRATADA**;
 - a.1) os valores dispendidos com o pagamento dos salários, bem como dos respectivos encargos e benefícios dos referidos empregados e executivos extraordinários serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à **CONTRATADA** (ou diretamente à empresa do grupo na qual o empregado em questão esteja registrado), incluindo os tributos incidentes sobre tal reembolso, observado o disposto no parágrafo anterior;
 - b) fica desde já convencionado que, na hipótese da necessidade de um Gerente Geral para o Empreendimento, será este contratado pela **CONTRATADA**, sendo todos os seus custos (salários ou remunerações, encargos, inclusive rescisórios, desde que a demissão não seja por conveniência da **CONTRATADA** para simples promoção para outros empreendimentos da rede e benefícios), incluindo os tributos incidentes sobre o respectivo reembolso, suportados pelo CONDOTEL;
 - b.1) fica desde já acordado entre as partes que a **CONTRATANTE** poderá participar da seleção da contratação do Gerente Geral, com poder de veto, devendo, porém, apresentar justificativa para seu veto, hipótese em que a **CONTRATADA** deverá apurar os fatos apresentados e se posicionar com relação à contratação;
 - c) os profissionais necessários exclusivamente à operação do Pool Hoteleiro serão selecionados pela **CONTRATADA** e serão contratados e registrados no CONDOTEL, sendo todos os seus custos repassados à Sociedade em Conta de Participação – S.C.P. que administrar e explorar o Pool, de acordo com os orçamentos aprovados;

d) a **CONTRATADA** ou qualquer sociedade a ela vinculada, jurídica ou economicamente, poderá prestar ao CONDOTEL serviços que, em princípio, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas e serviços técnicos, desde que os preços cobrados por tais serviços sejam compatíveis com os praticados usualmente no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, conforme concorrência/tomada de preços a ser realizada com, no mínimo, 3 (três) destas empresas;

d.1) nos mesmos moldes acima, poderá, também, a **CONTRATADA** prestar serviços de tecnologia ao Empreendimento relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **CONTRATADA**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos que devem ser incorridos pelo CONDOTEL e maximizar as atividades e resultados operacionais.

- VI -

- DOS DEVERES DA CONTRATANTE -

6.1 Constituirão deveres da **CONTRATANTE**, mas extensivos ao síndico e aos condôminos do CONDOTEL, para com a **CONTRATADA**:

- a) garantir-lhe livre acesso ao Condomínio;
- b) apoiar a **CONTRATADA** junto aos Condôminos e empregados, para que atendam ao pleno exercício de suas funções;
- c) dar à **CONTRATADA** assistência, de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;
- d) respeitar as decisões da **CONTRATADA** aprovadas no Orçamento Anual do exercício, que deverá ser aprovado e/ou ratificado em Assembleia;
- e) não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais. As solicitações, críticas, observações ou reclamações serão feitas direta e exclusivamente ao representante designado pela **CONTRATADA**, ficando desde já acertado que as decisões e a assunção de compromissos em nome do Condomínio deverão ser tomadas em conjunto com a **CONTRATADA**, tais como, abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir ou demitir empregados, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, terceirização ou locação das áreas comuns condominiais, etc., observando-se o disposto neste Contrato;
- f) adotar a designação fantasia definida pela **CONTRATADA** para identificação do Empreendimento;
- g) submeter previamente à aprovação da **CONTRATADA** qualquer alteração na sinalização interna ou externa do Empreendimento;

- h) manter o Empreendimento dentro dos padrões da MARCA, bem como promover as adequações necessárias para a operação da mesma;
- i) outorgar à **CONTRATADA** tantos instrumentos de mandato, públicos ou particulares, quantos se fizerem necessários ao desenvolvimento das atividades por ela realizadas, visando a consecução do objeto deste Contrato;
- j) respeitar e fazer cumprir as cláusulas e condições do presente Contrato, mantendo os termos da Convenção de Condomínio compatíveis com o aqui ora avençado e, naquilo que lhe couber, observar e cumprir com toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da MARCA.

- VII -

- DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS PELA CONTRATADA NAS ÁREAS COMUNS -

7.1. As áreas de uso comum do Condomínio tais como restaurante, garagem, etc, serão administradas pela **CONTRATADA**, na qualidade de SÓCIA OSTENSIVA da S.C.P., de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida ou a terceiros, sendo que, para terceiros, a decisão será tomada em conjunto com o Síndico e Conselho Fiscal.

Parágrafo Primeiro - Para os fins de consecução da locação indicada no *caput*, quando feita pela **CONTRATADA**, sempre na qualidade de Sócia Ostensiva da S.C.P., o Condomínio compromete-se a ceder-lhe não só as áreas e equipamentos comuns, como também todos os meios necessários à realização da referida exploração, cujo custo será por ele integralmente suportado, incluindo, entre outros, mão de obra, insumos, utensílios, água, energia e IPTU.

Parágrafo Segundo - Sempre que a locação de áreas comuns for feita por terceiros caberá à **CONTRATADA** definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da MARCA, devendo-se os terceiros, no entanto, sempre respeitar as limitações de uso previstas na legislação aplicável às suas respectivas atividades.

- VIII -

- PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ANUAL -

8.1. A **CONTRATADA** elaborará a Previsão Orçamentária Anual que deverá ser encaminhada ao Síndico e ao Conselho Fiscal do Condomínio, até 60 (sessenta) dias anteriores à data prevista para a Assembleia na qual referida previsão será aprovada, e aos demais condôminos, juntamente com a

convocação da Assembleia. Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando a aprovação da Previsão Orçamentária Anual, obrigatoriamente, deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias antes do início do exercício financeiro (1º de janeiro de cada ano).

8.2. Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto dela, a **CONTRATADA** continuará administrando o Condomínio com base na previsão do ano anterior ou, se for o caso de dúvidas, estritamente em relação aos pontos não aprovados, também de acordo com a previsão do ano anterior, acrescida das modificações que julgar necessárias, de acordo com sua experiência profissional e necessidades do mercado e do caixa condominial.

8.3. Havendo necessidade de despesas e desembolsos extraordinários, a **CONTRATADA** poderá convocar uma Assembleia Geral de Condôminos para deliberar sobre a matéria, caso o Síndico não o faça. Alternativamente, poderá a **CONTRATADA**, em vez de arrecadar o montante necessário para cobrir tais despesas e desembolsos extraordinários, após deliberação nesse sentido da Assembleia Geral dos Condôminos, utilizar o Fundo de Reserva do Condomínio, desde que o montante disponível seja suficiente ao fim a que se necessita, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

8.4. A **CONTRATADA**, de acordo com sua experiência profissional e com os recursos aprovados na Previsão Orçamentária Anual, considerará a pertinência da garantia, os riscos, o patrimônio e as responsabilidades civis envolvidas, e providenciará durante a vigência deste Contrato, a contratação e manutenção, em nome do Condomínio, dos seguros abaixo elencados, dentre outros que poderá contratar: (a) seguro de responsabilidade civil, que oferece defesa e reparação contra pedidos de indenização por lesões corporais, morte ou danos materiais que ocorram no Empreendimento, dentro ou nas redondezas do mesmo. Fica estabelecido que o seguro de responsabilidade civil tenha cobertura, que inclua o Síndico, a **CONTRATADA**, os respectivos acionistas/sócios, diretores, empregados e agentes das mesmas, como segurados adicionais, sendo que o valor da respectiva apólice deverá corresponder em moeda corrente, na data da contratação, no mínimo, a R\$ 150.000,00 (b) seguro de responsabilidade civil de empregador e/ou seguro de reparação ao funcionário; (c) seguro para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por empregados das partes contra o patrimônio do Condomínio; (d) seguro contra incêndio; (e) seguro contra tumultos, para cobrir danos materiais decorrentes de greves ou quaisquer perturbações da ordem pública, incluindo como cláusula acessória os danos causados por atos dolosos; (f) seguro contra riscos diversos não tarifados, incluindo a cobertura de objetos utilizados na decoração do Condomínio; e (g) Seguro contra riscos diversos para equipamentos estacionários (ar condicionado, central telefônica, etc.).

8.5. As despesas com a contratação dos seguros acima mencionados serão consideradas como despesas condominiais ordinárias.

- IX -

- PRESTAÇÃO DE CONTAS ANUAL -

9.1. Até o final do mês de março de cada ano, a **CONTRATADA** submeterá ao Condomínio, para aprovação dos condôminos em Assembleia Geral, o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro passado, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses.

9.2. Os relatórios contábeis, cujos dados são fornecidos pelos empregados do Condomínio, sejam anuais ou semestrais, deverão ser apresentados pela **CONTRATADA** aos membros do Conselho Fiscal do Condomínio, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende encaminhá-los aos condôminos.

9.3. Uma vez aprovado pelos condôminos, ainda que no período semestral, o referido documento não poderá ser alvo de questionamentos futuros. O demonstrativo operacional anual, ou semestral, será atestado como verdadeiro, correto e completo pela **CONTRATADA** e identificará quaisquer discrepâncias entre os relatórios referidos e os demonstrativos mensais.

- X -

- DA REMUNERAÇÃO -

10.1. Pela Assessoria Técnica prestada, a **CONTRATADA** fará jus ao recebimento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na forma descrita a seguir:

- a) R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em 3 (três) parcelas fixas de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pagas antecipadamente nas seguintes datas: 30/06/2014, 30/07/2014 e 30/08/2014;
- b) R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), restantes serão pagos à medida que as vendas das unidades autônomas forem realizadas, na proporção mensal de 0,3% (zero vírgula três por cento) do total de vendas do empreendimento (VGV);

Parágrafo Único – Os honorários acima incluem os serviços dos supervisores da **CONTRATADA**.

10.2. Uma vez que a administração condominial será realizada concomitantemente com a operação hoteleira pelo Sistema *Pool* de Locações, composto pela totalidade das unidades autônomas do Empreendimento, através da RESULTS S.C.P. WISE INDAIATUBA, constituída,

inicialmente, pelas **CONTRATANTE** e **CONTRATADA**, cujos direitos e obrigações os futuros adquirentes das unidades autônomas (apartamentos), aderirão no momento das aquisições, a remuneração da **CONTRATADA**, já consta da S.C.P., qual seja:

- a) Administração Condominial: gratuita;
- b) Administração do Pool:
 - b.1) Básico S.C.P. (Pool): 3,00% (três por cento) da Receita Operacional Bruta mensal da S.C.P. (Pool), a ser retirada mensalmente pela **CONTRATADA** nos 5 (cinco) dias seguintes ao término do mês de referência;
 - b.2) Incentivo S.C.P. (Pool): 13% (treze por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal, por regime de competência, a ser retirada mensalmente pela **CONTRATADA** nos 8 (oito) dias úteis seguintes à apresentação do demonstrativo dos resultados mensais.

Parágrafo Primeiro – Não estão inclusos os serviços externos de contabilidade, confecção de folha de pagamentos e escritório de advocacia especializado em CONDOTEL, bem como a produção da Central de Reservas.

Parágrafo Segundo – A filiação à MARCA será gratuita durante a vigência do contrato.

Parágrafo Terceiro – Não havendo caixa para pagamento e/ou reembolso devidos à **CONTRATADA**, ou não havendo pagamento sem comprovada justificativa, incidirá sobre o valor do débito 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, além de multa equivalente a 2,0% (dois por cento) do valor total devido.

- XI -

- DO INÍCIO E DURAÇÃO DO CONTRATO -

11.1. 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 ora **CONTRATADA**, circunstância que se verificará com o encerramento do prazo do “ *soft opening* ” .

11.2. Fica estabelecido que as relações jurídicas constantes neste Contrato sejam interligadas com aquelas constantes do contrato de S.C.P. 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, 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.

11.3. 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.

-XII –
- DA RESOLUÇÃO –

12.1. O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo que qualquer infração às suas Cláusulas atribuirá à parte lesada o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a falta seja sanada, mediante as providências ou indenizações devidas dentro de 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento. Na falta de solução satisfatória, este contrato poderá ser resolvido pela parte inocente, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais a que a parte lesada tiver direito.

12.2. Se este contrato for resolvido antecipadamente por qualquer das partes, imotivadamente, ficará a parte que denunciar o contrato obrigado a pagar à outra, a título de multa, R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

12.2.1. A multa ora estipulada deverá ser paga dentro do prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da declaração de rescisão.

12.3. Na hipótese de eventual rescisão ocorrer por culpa da **CONTRATADA**, paga-se a multa rescisória no valor e forma referidos no item anterior. Agora, se por culpa da **CONTRATANTE**, deverá esta quitar junto a **CONTRATADA**, as parcelas decorrentes dos serviços prestados até a data da resolução do contrato, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua decisão, sem embargo do pagamento de perdas e danos abaixo definidas:

(a) caso a rescisão ocorra antes da abertura do empreendimento ao público, a 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, respeitando-se o prazo do item 12.2.1.

12.4. Excepcionalmente, tendo em vista a característica da incorporação, a **CONTRATANTE** poderá denunciar e resilir unilateralmente o presente contrato, sem incorrer em qualquer ônus, multas, ou ter de realizar qualquer de suas obrigações assumidas, desde que o faça no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro de incorporação.

- XIII -
- DO TÉRMINO -

13.1. Terminado este Contrato, por que motivo forem as seguintes providências serão adotadas:

- a) a **CONTRATADA**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, as suas próprias custas, preparará e entregará ao CONDOTEL um demonstrativo contábil, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste Contrato;
- b) a **CONTRATADA** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) a **CONTRATADA** disponibilizará e entregará ao CONDOTEL os livros, documentos e registros a este pertencentes;
- d) a **CONTRATADA**, em conjunto com o Síndico ou o presidente do Conselho de Representantes, vistoriará o CONDOTEL, lavrando-se ao final o respectivo Termo de Vistoria;
- e) a **CONTRATADA** suspenderá o uso da MARCA em suas formas nominativas, figurativas e derivadas, assim como dos 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;
 - e.1) fica ajustado que se o término do contrato se der por ato da **CONTRATANTE**, deverá a mesma arcar integralmente com as despesas para a remoção dos equipamentos e procedimentos correlatos. Mas, se o término do contrato de por ato da **CONTRATADA**, ficará esta responsável pelo seu custeio;
- f) a **CONTRATADA** removerá o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao CONDOTEL cópia impressa das informações fiscais, contábeis e financeira, bem como removerá todo *software* e aplicativos do Empreendimento que sejam de sua propriedade ou tenham por ela sido licenciados;

Parágrafo Primeiro - Para os fins de encerramento das relações jurídicas de administração condominial e de gerenciamento da S.C.P., fica ajustado que pelo menos 60 (sessenta) dias antes da data prevista para tal encerramento deverá ser realizado um levantamento geral dos bens, equipamentos e utensílios existentes no Empreendimento. Deste trabalho participarão ao menos 2 (dois) técnicos, sempre em número par, sendo metade dos técnicos nomeada por cada parte. Além disso, no mesmo prazo, **CONTRATADA** deverá obrigatoriamente entregar aos condôminos balanço, que poderá ser parcial, referentes às operações, receitas e despesas ocorridas até então e as previstas para ocorrer até o encerramento de suas atividades.

Parágrafo Segundo - Em qualquer hipótese de extinção do Contrato, a **CONTRATADA** disporá de até 60 (sessenta) dias para o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda, porém só terá direito de permanecer na administração do CONDOTEL até que lhe seja integralmente paga toda e qualquer quantia que lhe seja devida, pela administração e Operação Hoteleira do CONDOTEL e da S.C.P., tais como, remunerações, indenizações, reembolsos etc., se a culpa pelo fim do contrato for da **CONTRATANTE**.

Parágrafo Terceiro – No caso de a **CONTRATADA** não cumprir com os seus encargos e obrigações no eventual término do contrato, como por exemplo, respeitar as datas previstas, bem como documentação de sua responsabilidade, ficará a mesma em mora, compelida a pagar multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o cumprimento total de sua obrigação, sem prejuízo das demais sanções contratuais e das previstas em lei.

- XIV –
- DA CESSÃO -

14.1. Este contrato só poderá ser cedido pela **CONTRATADA** para empresas de seu grupo, com expressa anuência da **CONTRATANTE** e/ou seus sucessores.

- XV –
- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS –

15.1. O mandato outorgado à **CONTRATADA** destina-se a permitir tanto a administração condominial quanto a hoteleira, dentro dos limites deste contrato.

15.2. Os termos e condições ora pactuados são celebrados em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título, salvo disposições expressamente contidas no presente instrumento. Não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo ao presente contrato, salvo mediante avença escrita assinada pelas partes.

15.3. Os contratos a serem celebrados com concessionárias de serviços do CONDOTEL serão submetidos previamente à ciência da **CONTRATADA**, de sorte a que esta possa orientar e até definir previamente as regras e procedimentos operacionais-hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de serem atendidos os padrões da MARCA.

15.4. Os valores constantes do presente instrumento serão corrigidos a partir desta data de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, na menor periodicidade estipulada em lei. Na

hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M como índice de correção monetária, será adotado o IGP-DI da FGV ou, na falta deste, o INPC do IBGE ou qualquer outro índice que vier a substituí-lo.

15.5. O presente contrato será sempre interpretado e aplicado, no que couber, conjuntamente com o Contrato da S.C.P., locação não residencial, Convenção de Condomínio e respectivos Instrumentos de aquisição das unidades autônomas, considerando que esse conjunto de documentos constitui o “ microssistema ” do CONDOTEL em sua formatação jurídica de operação.

- XVI -
- DO FORO -

16.1. 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, arcando a Parte vencida em procedimento judicial com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

16.2. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título, salvo disposições expressamente contidas no presente instrumento.

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.

CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
Contratante

RESULTS ASSESSORIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA
Contratada

Testemunhas:

1. _____

2. _____