

Prospecto de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo elaborado de acordo com o Anexo 6-I da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, vinculados à Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento.

"GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO"

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 13.791.912/0001-70

Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2020/002, em 07 de fevereiro de 2020

Distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC") vinculados à alienação de até 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras do "**Georgina Business Park Setor E - Hilton Garden Inn São José do Rio Preto**" um dos setores do Condomínio "**GEORGINA BUSINESS PARK**" ("Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras" e "Empreendimento"), perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela praticada no mês de setembro de 2019, de até:

R\$58.692.000,00

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas ao Contrato de Investimento Coletivo ("CIC") descrito neste Prospecto serão distribuídas pela **GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.**, com sede no município de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, ("Incorporadora") por meio de oferta pública registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400" e "Oferta") e da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018 ("Instrução CVM nº 602") e posteriormente entregues à **Atlantica Hotels Internacional (Brasil) Ltda.**, empresa com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13 ("Operadora Hoteleira") enquanto Sócia Ostensiva da Sociedade em Conta de Participação responsável pela operação hoteleira do Empreendimento.

A Oferta é composta por 134 (cento e trinta e quatro) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, sendo 126 (cento e vinte e seis) unidades hoteleiras com a área privativa de 27,30m², 2 (duas) unidades hoteleiras com a área privativa de 29,60m², 2 (duas) unidades hoteleiras com a área privativa de 35,17m², 2 (duas) unidades hoteleiras com a área privativa de 36,45m², e 2 (duas) unidades hoteleiras com a área privativa de 42,02m², sendo que cada uma das 126 (cento e vinte e seis) unidades hoteleiras com 27,30m² possui o preço unitário médio de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), que cada uma das 2 (duas) unidades hoteleiras com 29,60m² possui o preço unitário médio de R\$ 466.000,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil reais), que cada uma das 2 (duas) unidades hoteleiras com 35,17m² possui o preço unitário médio de R\$ 554.000,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil reais), que cada uma das 2 (duas) unidades hoteleiras com 36,45m² possui

o preço unitário médio de R\$ 574.000,00 (quinhentos e setenta e quatro mil reais), e que cada uma das 2 (duas) unidades hoteleiras com 42,02m² possui o preço unitário médio de R\$ 662.000,00 (seiscentos e sessenta e dois mil reais), considerando os valores de tabela praticados no mês de setembro de 2019 (“Preço da Unidade”), totalizando a Oferta o montante de até R\$58.692.000,00 (cinquenta e oito milhões, seiscentos e noventa e dois mil reais), sendo corrigido, mensalmente, pela variação do INCC durante as obras e IGPM após o Auto de Conclusão das Obras, bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas antes da emissão do Auto de Conclusão das Obras. O preço da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira varia de acordo com a metragem e características de cada apartamento. O Custo Total de Aquisição é detalhadamente indicado na tabela constante da Seção “*Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento*”, localizada às fls. 34 deste Prospecto, que traz tanto o preço atribuído a cada uma das unidades autônomas, assim como custos com montagem, equipagem e decoração, honorários da empresa vistoriadora, honorários pré-operacionais, assim como estimativa de despesas com ITBI.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE WWW.HDAUFF.COM.BR/GEORGINA/HOTELHILTON.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO HOTELEIRO OFERTADOS.

A data deste Prospecto é 14 de novembro de 2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

Definições	6
Principais Características de Um CIC Hoteleiro	13
Características Principais da Oferta	14
Identificação da Ofertante	19
<i>A Incorporadora</i>	19
Identificação da Operadora Hoteleira	20
<i>A Operadora Hoteleira</i>	20
Características Principais do Empreendimento	22
<i>Localização do Imóvel e sua Aquisição:</i>	22
<i>Descrição do Empreendimento Hoteleiro:</i>	22
<i>Regime Jurídico do Empreendimento:</i>	29
<i>Construção do Empreendimento:</i>	30
<i>Linha do tempo:</i>	30
<i>Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento:</i>	31
<i>Patrimônio de Afetação:</i>	31
<i>Exploração Hoteleira do Empreendimento:</i>	32
<i>Estudo de Viabilidade do Empreendimento:</i>	32
<i>Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento:</i>	32
<i>Demais Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento:</i>	34
Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento.....	43
<i>Compromisso de Venda e Compra</i>	43
<i>Acordo Comercial</i>	47
<i>Contrato de Administração</i>	49
<i>Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação</i>	54
<i>Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos</i>	54
<i>Contrato de Constituição da SCP</i>	55
<i>Termo de Adesão ao Contrato de Constituição da SCP</i>	59
<i>Contrato de Comodato</i>	60
<i>Disposições do Serviço de Reservas</i>	60
Outros Contratos Relacionados ao Empreendimento – Convenção de Condomínio	63
Remuneração com o Investimento	68
<i>Remuneração dos Investidores Adquirentes</i>	68
<i>Remuneração da Operadora Hoteleira:</i>	71
Restituição Dos Valores Recebidos Em Caso De Suspensão, Cancelamento E Desistência Da	
Oferta	73
Data de Início e de Encerramento da Oferta.....	74
Práticas adotadas para contratação e supervisão da atuação de corretores de imóveis.....	75

<i>Lista de Sociedades Corretoras e/ou Corretores Individuais Autorizados</i>	75
<i>Descrição Práticas</i>	75
Fatores de Risco	77
Anexo I – Contratos de Investimento Coletivo	85
<i>Compromisso de venda e compra</i>	85
<i>Acordo Comercial</i>	112
<i>Contrato de Administração</i>	229
Anexo II – Memorial de Incorporação	301
Anexo III – Convenção de Condomínio	341
Anexo IV – Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento	455
Anexo V – Modelo de Declaração do Investidor Adquirente	525
Anexo VI –Declaração dos Representantes Legais da Incorporadora	526
Anexo VII –Declaração dos Representantes Legais da Operadora Hoteleira	527
Anexo VIII –Declaração de Início de Distribuição	528
Anexo IX –Declaração de Encerramento de Distribuição	530

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão os significados a eles a seguir atribuídos:

Acordo Comercial	Instrumento celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, contendo regramentos sobre a implantação do Hotel.
Balancetes Mensais	Documentos contábeis que apresentam os registros relativos às operações do Hotel, a serem apresentados mensalmente, demonstrando o resultado da SCP.
Balanço Anual	Documento contábil integrante das demonstrações financeiras anuais, referente ao ano fiscal, no qual constarão todos os lançamentos relativos às operações do exercício findo, espelhando o resultado real da situação do Hotel.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil
CIC	Contratos de Investimento Coletivo que vinculam os adquirentes de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, cujos principais termos e condições encontram-se descritos na seção “Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento” deste Prospecto. Compõem os Contratos de Investimento Coletivo: (i) o Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras; (ii) o Contrato de Constituição da SCP e o Termo de Adesão a SCP, Contrato de Administração celebrado com a Operadora Hoteleira, com seus anexos, incluindo o Contrato de Constituição da SCP e o Contrato de Comodato das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleira, e o Acordo Comercial e seus anexos; todos objeto do Anexo I deste Prospecto as fls. 85.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Compromisso de Venda e Compra	Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Investidor Adquirente, nos termos da minuta constante do Anexo I deste Prospecto as fls. 85.
Condômino	Titular de cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.

Contrato de Administração	Instrumento celebrado entre o Subcondomínio do Setor Hotel e a Administradora (Operadora Hoteleira), contendo regramentos sobre a administração do Hotel.
Contrato de SCP	Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira no dia 30/09/2019, tendo por objeto a exploração da operação hoteleiro do Empreendimento pela a Operadora Hoteleira, integrante do Anexo I deste Prospecto as fls. 85.
Convenção de Condomínio	Instrumento que regulamentará a destinação das áreas do Georgina Business Park, os direitos, obrigações e as relações de propriedade entre os Condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o condomínio, integrante do Anexo III deste Prospecto as fls. 341.
Custos e Despesas Operacionais	(1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); (2) Reembolso de salários e encargos ao condomínio; (3) Custos de vendas sobre receitas, (4) Despesas gerais e administrativas; (5) Custos e despesas operacionais; (6) Custo de café da manhã; (7) Materiais de apartamentos; (8) Tarifas públicas dos apartamentos; (9) Despesas financeiras e bancárias; (10) Comissão de cartão de crédito; (11) Taxa Mensal de Marketing Institucional; (12) Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; (13) Gastos gerais de vendas e marketing; (14) Perdas estimadas para liquidação duvidosa; (15) Lavanderia industrial; (16) Serviços contratados; (17) Despesas com manutenção dos apartamentos; (18) Outras despesas com A&B
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Abertura	Data em que se iniciará a regular operação do Condo-Hotel ao público, comprovada mediante a emissão da primeira Nota Fiscal de Prestação de Serviços emitida pela Operadora Hoteleira (Administradora).
Declaração do Investidor Adquirente	Declaração a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC no âmbito da Oferta, elaborada de acordo com o Anexo 6-III da Instrução CVM nº 602.

Despesas Condominiais Extraordinárias	Despesas não previstas no Orçamento Anual, incluindo-se aquelas relacionadas às aquisições, alterações, adições, melhorias, manutenções ou reparações relevantes no Hotel e em suas edificações, instalações, bens, equipamentos operacionais e FF&E das áreas comuns, excluídas, entretanto, as despesas ordinárias, especialmente as de reparo e manutenção cotidianas.
Despesas Condominiais Ordinárias	Despesas incorridas em função da administração e operação do Condomínio e, especialmente do Hotel, e que são a seguir especificadas de forma exemplificativa e não exaustiva: (1) salários, encargos e benefícios; (2) material de limpeza; (3) tv a cabo; (4) material de escritório; (5) despesas com treinamentos; (6) correios e impressos; (7) taxas municipais e emolumentos; (8) locação e manutenção de sistema operacional de administração condominial e hoteleiro; (9) despesas administrativas e gerais; (10) seguro responsabilidade civil e patrimonial; (11) despesas financeiras; (12) assessoria jurídica; (13) serviço de segurança; (14) mão de obra temporária; (15) serviço de auditoria; (16) tarifas públicas – energia elétrica, água e esgoto, gás; (17) gastos com manutenção – elevadores, telefonia, jardinagem, caldeira, ar condicionado, elétrica, hidráulica, gerador, instalações, materiais de manutenção; (18) fundo de reserva; (19) taxa de administração condominial e taxa de administração sobre receitas operacionais do condomínio.
Despesas da Propriedade	(1) Taxa de administração sobre a receita líquida; (2) Taxa Mensal de Administração; (3) Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; (4) Taxa Mensal de Incentivo; (5) Aluguel de área de A&B; (6) Despesa após lucro operacional de alimentação e bebida (“A&B”), consistente em rubrica de alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; (7) Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); (8) Seguro dos bens dos apartamentos; (9) Aluguel de imóvel; (10) Aquisição/ serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); (11) Depreciação e amortização; (12) Fundo de Reposição de Ativos; (13) IRPJ – imposto de renda de pessoa jurídica; (14) CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.

Fundo de Reserva Condominial (Hotel)	Fundo contendo recurso proveniente da contribuição dos condôminos do Setor Hotel através da taxa condominial, destinados a investimentos necessários a gastos extraordinários nas áreas comuns e unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, ou em caso de necessidade urgente, em conformidade com a convenção condominial. Tais recursos serão devidamente depositados em conta segregada da operação condominial, permitindo que haja controle dos recursos. A Operadora Hoteleira terá pleno acesso ao referido Fundo de Reserva Condominial, podendo dele fazer uso para a destinação específica ora mencionada, mediante prévia autorização do Setor E, conforme previsto no Contrato de Administração, constante do Anexo I “Minutas dos Contratos do Empreendimento”, as fls. 85 deste Prospecto.
FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment)	São todos os móveis, aparelhos e equipamentos, incluindo, de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) todo o equipamento e mobiliário de escritório; (ii) equipamentos de informática, tais como, computadores, periféricos e softwares; (iii) equipamentos de convenções, tais como, retroprojetores, data-show e outros; (iv) equipamentos de segurança; (v) veículos; (vi) todo equipamento especializado necessário à operação do Hotel, inclusive instalações, bares, restaurantes, lavanderia, luzes especiais, locais para atendimento, espaços comerciais e de estacionamento; e, enfim, (vii) todos os móveis, aparelhos, equipamentos e artigos de decoração necessários a uma eficiente operação hoteleira.
Georgina Business Park ou Condomínio	Condomínio “Georgina Business Park”, empreendimento multifuncional, subdividido em 05 (cinco) setores, quais sejam, Setores “A”, “B”, “C”, “D” e “E”, a ser construído no Imóvel sob incorporação imobiliária, conforme minuta do Memorial de Incorporação levado a registro junto a matrícula nº 87.978 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, e projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São José do Rio Preto, estando sua execução autorizada nos termos do Alvará de Construção expedido em 19/08/2013 sob nº 2.035/2013.
Empreendimento ou Hotel	Conjunto das unidades de destinação hoteleira e respectivas áreas comuns localizadas na torre multifuncional localizada no Setor E do Condomínio Georgina Business Park.
Estudo de Viabilidade do Empreendimento	Relatório acerca da viabilidade hoteleira do Empreendimento, elaborado pela HotelInvest, datado de 27 de agosto de 2019, integrante do Anexo IV deste Prospecto, as fls. 455.

Fundo de Reposição de Ativos da SCP	Fundo constituído e mantido no âmbito da SCP, utilizado quando necessário para pagamento dos valores destinados principalmente a assegurar que a SCP sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das unidades autônomas hoteleiras.
Gastos Operacionais da SCP	Somatório dos custos e despesas que forem normalmente cobrados ou incorridos como um custo operacional da SCP, segundo os princípios contábeis.
Imóvel	Imóvel situado na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, objeto da matrícula nº 87.978 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sobre o qual será construído o Empreendimento.
Incorporadora	Georgina Business Park – SPE Ltda
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Instrução CVM 409	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
Instrução CVM 602	Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018.
Investidor Adquirente	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei de Arbitragem	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.
Lei de Incorporações	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
Lei dos Corretores de Imóveis	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Lucro Operacional Bruto	Resultado obtido com a exploração hoteleira como sendo: (+) a receita líquida; (-) <i>custos e despesas operacionais</i>
Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade	É obtido sequencialmente à partir do LUCRO OPERACIONAL BRUTO, deduzido as despesas da propriedade e outras despesas que se façam necessárias as operação que constituem o objeto da SCP.
Memorial de Incorporação	Memorial de Incorporação do Empreendimento, cuja minuta integra o Anexo II deste Prospecto as fls. 301.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo vinculados à alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento, conforme definido neste Prospecto.
Operadora Hoteleira e/ou Sócia Ostensiva	Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Plano Operacional Anual	Orçamento da operação hoteleira, a ser apresentado anualmente pela Sócia Ostensiva aos Sócios Participantes, para análise e aprovação.
Pool	Sistema associativo de exploração conjunta da totalidade das unidades autônomas, gerenciado e administrado pela Operadora Hoteleira com fim único e exclusivo de exercer a atividade hoteleira no Hotel, através da constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (SCP).
Poolista ou Poolistas	É o Investidor Adquirente.
Preço da Unidade	Preço unitário de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira no Empreendimento.
Prospecto	Este Prospecto de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo por meio da Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento “Georgina Business Park Setor E-Hilton Garden Inn São José Do Rio Preto”, datado de 14 de novembro de 2019.
Real	A moeda corrente no Brasil.

Receita Bruta	Compreende o montante das receitas provenientes das vendas com a prestação de serviços, mercadorias, receitas financeiras e outras, devidamente registradas por regime de competência, relativas a exploração da entidade, tais como, diárias, telefonia, locação de salas de eventos, restaurantes, bares, variação cambial, receita financeira com aplicações e eventual alienação de itens que compoñham o ativo fixo.
Receita Líquida	É o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.
Regras e Procedimentos contábeis	Constituem-se num conjunto de regras e procedimentos emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais órgãos reguladores. Aplicando-se ainda as regras estabelecidas para fins de apuração de resultados por centro de custo contidos no Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira (“U.S.O.A.”- “Uniform System of Accounts for the Lodging Industry” – elaborado e atualizado pela “International Association of Hospitality Accountants – I.A.H.A.”, com base nos princípios contábeis gerais aceitos no Brasil (“Generally Accepted Accounting Principles – GAAP”).
Termo de Adesão à SCP	Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação internamente denominada “ <i>Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Hilton Garden Inn São José do Rio Preto - SCP</i> ”, a ser celebrado pelo Investidor Adquirente concomitantemente ao Compromisso de Venda e Compra, regulando sua relação com a Operadora Hoteleira
Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira	Cada uma das 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas hoteleiras do Empreendimento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE UM CIC HOTELEIRO

Condo-Hotel é o nome dado ao conceito de empreendimento imobiliário com (i) características de arquitetura e engenharia de um hotel, (ii) projeto arquitetônico aprovado pelos órgãos públicos competentes como um hotel, (iii) licenças de funcionamento emitidas pelos órgãos públicos para um hotel, (iv) estrutura jurídica de um condomínio edilício, com sua divisão em áreas comuns e privativas, estas constituídas por cada um dos quartos do empreendimento, que serão assim suas unidades autônomas completamente individualizadas e com matrícula atualizada específica junto ao Registro Geral de Imóveis competente.

Dentro das características básicas acima, a totalidade das áreas do empreendimento hoteleiro - comuns e privativas - são destinadas à exploração da operação hoteleira em um sistema de pool, pelo qual os adquirentes destinam suas unidades autônomas hoteleiras para exploração conjunta, uniforme e homogênea por uma Operadora Hoteleira que operará o Hotel sob sua bandeira, mediante estrutura jurídica própria. Aqui, ao contrário dos flats e apart-hotéis, as unidades autônomas - quartos do empreendimento hoteleiro - não podem ser utilizadas pelos seus proprietários, mas devem ser necessariamente disponibilizadas conjuntamente para a exploração da atividade hoteleira.

A operação hoteleira é executada por empresa com expertise no assunto. Existem estruturas jurídicas distintas para a exploração da atividade hoteleira em Condo-hotéis pela Operadora Hoteleira. A título exemplificativo, mas não exaustivo, temos as estruturas de Locação e Sociedade em Conta de Participação, sendo esta última a tratada neste Prospecto.

A oferta dos quartos do empreendimento hoteleiro ao público em geral pode se dar antes ou após o empreendimento ter sua construção concluída; na hipótese de oferta antes da conclusão da construção do empreendimento hoteleiro, o empreendimento será objeto de uma incorporação imobiliária conforme previsto na Lei de Incorporações.

Assim, o Contrato de Investimento Coletivo Hoteleiro (“CIC Hoteleiro”) é constituído pelo:

- a) contrato de aquisição do quarto do empreendimento hoteleiro, pelo qual o terceiro adquire a propriedade da unidade autônoma do Condo-Hotel; e
 - b) contrato firmado entre o empreendedor e a operadora hoteleira, no qual o adquirente do quarto se sub-rogará em relação a unidade adquirida, participando nos resultados da operação hoteleira proporcionalmente a unidade adquirida e de acordo com os termos da estrutura jurídica adotada para a exploração da operação hoteleira.
-

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Georgina Business Park - Setor E
Nome do Hotel (Setor Hoteleiro)	Hilton Garden Inn São José do Rio Preto
Incorporadora/Ofertante	Georgina Business Park – SPE Ltda.
Operadora Hoteleira	Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Número de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem vendidas	Até 134 (cento e trinta e quatro) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com matrículas específicas e individualizadas.
Preço da Unidade	<p>O preço unitário médio de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 27,30m² de área privativa é de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 29,60m² de área privativa é de R\$ 466.000,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil reais), de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 35,17m² de área privativa é de R\$ 554.000,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil reais), de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 36,45m² de área privativa é de R\$ 574.000,00 (quinhentos e setenta e quatro mil reais), e de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 42,02m² de área privativa é de R\$ 662.000,00 (seiscentos e sessenta e dois mil reais), atualizado no mês de setembro de 2019. O valor da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira individualizada varia de acordo com a metragem e características de cada apartamento. Recomenda-se a atenta leitura do Anexo I deste Prospecto, assim como a seção intitulada “<i>Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento</i>”, localizada às fls. 34 deste Prospecto para conferir o valor de cada unidade autônoma individualizada.</p>

O valor indicado na tabela de lançamento será corrigido, mensalmente, pela variação do INCC durante as obras e IGPM após o Auto de Conclusão das Obras, bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas antes da emissão do Auto de Conclusão das Obras, conforme disposto na cláusula 2.4. do contrato de Compromisso de Compra e Venda.

Forma de Pagamento	Parceladamente conforme negociação com o investidor.
Valor Total da Oferta	Até R\$ 58.692.000,00 (cinquenta e oito milhões, seiscentos e noventa e dois mil reais), apurado através do somatório dos valores de tabela do Preço da Unidade praticados no mês de setembro de 2019.
Destinação dos Recursos	A totalidade dos valores pagos pelos Investidores Adquirentes que aderirem à Oferta será recebida pela Incorporadora, a título de pagamento do preço de compra da (s) respectiva(s) Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s).
Vinculação aos CIC	<p>As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras encontram-se vinculadas aos Contratos de Investimento Coletivo que constituem o Anexo I deste Prospecto as fls. 85, notadamente ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação celebrado entre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira no dia 30/09/2019.</p> <p>Aderindo a Oferta, o Investidor adquire Quartos de Hotel situado no Empreendimento (as “Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras”), que terão matrículas individualizadas quando da especificação do condomínio.</p> <p>O Empreendimento é de utilização exclusiva como hotel e será explorado pela Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade em Conta de Participação. É vedado o uso da unidade autônoma pelo comprador, inclusive para fins residenciais. Competirá a Operadora Hoteleira a gestão do Empreendimento.</p> <p>A compra de uma ou mais unidades, importa expressa adesão aos termos e condições de tais CICs, assumindo as obrigações nele estabelecidas e fazendo também jus a eventuais rendimentos decorrentes dos CIC.</p>
Exploração do Empreendimento	O Empreendimento será gerido pela Operadora Hoteleira por um prazo mínimo de 10 (dez) anos, contado do início da Data de Abertura. Ao fim do prazo inicial de duração, o contrato será renovado por iguais períodos, conforme disposições e condições da cláusula XVII.1.2. do Contrato de SCP. Durante a vigência do Contrato de Sociedade em Conta de Participação, o Empreendimento será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, não podendo o Investidor

Adquirente durante esse prazo exercer qualquer direito de uso sobre a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira por ele adquirida.

Público Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que desejem investir nos mercados imobiliário e hoteleiro, por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, e que possam avaliar os riscos envolvidos na Oferta pela análise deste Prospecto e dos documentos que o compõem. Esta condição deverá ser atestada por escrito, por meio da assinatura de Declaração do Investidor Adquirente, na forma do Anexo IV a este Prospecto as fls. 525.

Inadequação da Oferta

A Oferta não é adequada a investidores que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; (ii) necessitem de liquidez com relação às Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC apresenta certos riscos e possibilidades de desvalorizações patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “*Fatores de Risco*” deste Prospecto as fls. 77.

Data de Início da Oferta

O início da Oferta será realizado tão logo se obtenha o registro da presente oferta pela CVM, na medida em que os demais requisitos já se encontram preenchidos (em suma, projeto aprovado e incorporação imobiliária registrada).

Prazo de Duração da Oferta

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão comercializadas pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, podendo tal prazo ser prorrogado por igual período. Ao final do prazo da Oferta ou verificando-se a finalização da distribuição com a venda da totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que compõem o Empreendimento, a Ofertante encerrará a Oferta.

Intermediação

A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM com base no artigo 14 da Instrução CVM nº 602. As práticas adotadas pela Incorporadora na fiscalização dos Corretores de Imóveis autorizados para ofertarem as Unidades Autônomas, consta da seção “*Práticas Adotadas para Fiscalização dos Corretores de Imóveis*” às fls. 75 deste Prospecto.

Remuneração

Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente do Empreendimento, calculado conforme o descrito na seção “*Remuneração dos Investidores Adquirentes*” às fls. 68 deste Prospecto, proporcional à sua participação no fundo social da SCP ressalvada a hipótese de a SCP ter prejuízo, quando não serão, então, distribuídos dividendos aos Sócios Participantes (Condôminos das unidades autônomas hoteleiras), mas ao revés, poderá ser solicitado novos aportes.

Regime Jurídico

A incorporação imobiliária do Empreendimento está sendo realizada nos termos da Lei Incorporações e do Código Civil, conforme Memorial de Incorporação, disponível para consulta no Anexo II deste Prospecto as fls. 301 e minuta da Convenção de Condomínio disponível para consulta no Anexo III deste Prospecto as fls. 341. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: (a) minuta do Compromisso de Venda e Compra; e (b) Contrato de Sociedade em Conta de Participação, disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto as fls. 85, A Oferta de CIC por meio da alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras foi registrada perante a CVM em cumprimento a Instrução CVM 602 e a determinados requisitos previstos na Instrução CVM 400.

Informações sobre Empreendimento

- o As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção “*Características Principais do Empreendimento*” às fls. 22 deste Prospecto.

Informações Complementares

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção “*Identificação da Ofertante*” às fls. 19 deste Prospecto, ou por meio do *website*: www.hdauff.com.br/georgina/hotelhilton.

As informações constantes do *website* da Incorporadora não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto.

Nos termos do disposto no inciso IV do artigo 16 da Instrução CVM nº 602, todos os documentos referentes à Oferta, indicados nos incisos I, II e V do artigo 6º da referida Instrução serão disponibilizadas no site www.hdauff.com.br/georgina/hotelhilton.

Declarações

O modelo da Declaração do Investidor Adquirente e a Declaração para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400, assinada pelos representantes legais da Incorporadora e da Operadora Hoteleira, encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos V, VI e VII, respectivamente).

IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Incorporadora

Georgina Business Park - SPE Ltda

CNPJ/MF: 13.791.912/0001-70

Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim
Vivendas

São José do Rio Preto/SP

CEP 15093-000

At.: Marco Antonio Dosualdo

Tel.: (17) 3227-5888

E-mail: marco@hdauff.com.br

Website do Empreendimento:

www.hdauff.com.br/georgina/hotelhilton**A Incorporadora**

A Incorporadora é uma sociedade de propósito específico controlada pela empresa Hdauff Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fundada em 2008 a Hdauff empreendimentos imobiliários tem em seu DNA a busca incessante pela qualidade e inovação. É dessa forma que a empresa se posiciona e oferece ao mercado investimentos seguros, rentáveis e de alto valor agregado, contribuindo sempre para a qualidade de vida do cliente final.

Seu empreendimento, Quinta do Golfe Residencial, conquistou o reconhecimento máximo do mercado imobiliário ao ser premiado com o top imobiliário do Estado de São Paulo e o Master Imobiliário Nacional, duas das mais importantes honrarias do setor.

Em todos os seus projetos, a Hdauff busca sempre estar junto aos melhores parceiros do mercado, alinhados com os mesmos princípios e valores da ética, qualidade e credibilidade, contribuindo assim para transformar produtos imobiliários em sonhos de consumo.

Acesse www.hdauff.com.br e descubra mais.

IDENTIFICAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

Operadora Hoteleira

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

CNPJ/MF: 02.223.966/0001-13

Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri,
Alphaville

Barueri/SP

CEP: 06454-000

At.: Ricardo Bluvol

Tel.: (11) 3531-4800

E-mail: rbluvol@atlantichotels.com.br

Website: www.atlantichotels.com.br

A Operadora Hoteleira

A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. é uma administradora hoteleira multimarcas, e é detentora dos direitos da marca Hilton Garden Inn no país. Conta com mais de 89 hotéis no país, somando mais de 15.000 quartos em mais de 43 cidades do Brasil. Existem, hoje, 22 hotéis em construção, cerca de 90 em negociação e mais 15 acordos assinados com a Operadora Hoteleira.

Atualmente, a empresa faz a gestão de mais de 5.500 colaboradores, treinados e pautados profissionalmente, pela atuação da empresa no segmento de hospitalidade. Seu departamento de vendas opera em todo o Brasil, com mais de 180 executivos, altamente qualificados, que atuam em parceria com escritórios comerciais nos 5 continentes e também com as maiores operadoras de turismo e negócios do Brasil e do mundo.

Hoje, a Operadora Hoteleira administra as seguintes bandeiras:

- a) Double Tree by Hilton;
 - b) Hilton;
 - c) Go Inn;
 - d) Sleep Inn;
 - e) Comfort;
 - f) Park Inn by Radisson;
 - g) Comfort Suítes;
 - h) Quality;
 - i) Hilton Garden Inn;
 - j) Radisson RED;
 - k) Clarion;
-

-
- l) Four Points by Sheraton;
 - m) Radisson;
 - n) Radisson BLU.

Para hotéis que não possuem bandeira internacional, a Operadora Hoteleira utiliza a bandeira by Atlantica Hotels.

A Operadora Hoteleira detém alianças estratégicas com Choice Hotels (marcas Sleep Inn, Comfort, Comfort Suites, Quality e Clarion), com Radisson Hotel Group (bandeira Radisson, Radisson RED, Radisson BLU e Park Inn by Radisson), com Hilton Worldwide (marcas Double Tree by Hilton e Hilton Garden Inn), e mantém parceria estratégica com Starwood para administração da marca Four Points by Sheraton, além das marcas próprias Go Inn e by Atlantica Hotels, para hotéis independentes.

A bandeira Hilton Garden Inn é uma marca midscale da rede norte-americana Hilton. A bandeira possui mais de 800 hotéis, estando presente em 40 países. O número de hotéis deverá crescer nos próximos anos, por conta da parceria entre a Hilton Hotels & Resorts e a Operadora Hoteleira.

Acesse www.atlantichotels.com.br e descubra mais.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Localização do Imóvel e sua Aquisição:

O Imóvel onde se localizará o Empreendimento possui 119.187,52m² de área superficial, e está situado no município de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, a Avenida Anísio Haddad, nº 8001, objeto da matrícula nº 87.978 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paul e inscrito perante a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto sob o Código de Contribuinte nº 0551020000.

Trata-se de terreno distante 5,7km (16min o trecho) do Aeroporto Estadual de São José do Rio Preto - Prof. Eribelto Manoel Reino, via Avenida Pres. Juscelino K Oliveira, conforme informação obtida junto ao Google Maps.

A Incorporadora adquiriu o Imóvel sobre o qual será erigido o Empreendimento através de Escritura de Incorporação para Subscrição de Capital Social" lavrada às fls. 303/306 do Livro 268 do Tabelião de Notas de Bady Bassitt/SP em 19/08/2013, celebrada entre a Incorporadora e a então proprietária, Hdauff Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Escritura Pública de Venda e Compra foi registrada sob o nº R. 3 da matrícula do Imóvel.

Descrição do Empreendimento Hoteleiro:

O Condomínio Georgina Business Park é empreendimento imobiliário com um conjunto arquitetônico de natureza multiuso, objeto da incorporação realizada nos termos da Lei de Incorporações, a ser construído sobre o Imóvel, segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, conforme Alvará de Construção nº 2.035/2013, expedido pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto em 19/08/2013, e terá múltiplas destinações de uso, contendo atividade hoteleira, comercial e corporativa/escritórios.

O Condomínio Georgina Business Park, será composto de 5 (cinco) setores, designados: (i) Setor A; (ii) Setor B; (iii) Setor C; e (iv) Setor D, cada um com a seguinte extremação e composição, nos termos do memorial de incorporação do Condomínio Georgina Business Park:

- a) SETOR A, de utilização comercial/serviços, constituído de 04 (quatro) torres para escritórios, uma área de 28.675,38m² localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento. na parte esquerda do terreno, dividindo-se pela frente com a referida avenida, pelo lado direito com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com os Setores E e B, pelo lado esquerdo com a Avenida Benedito Rodrigues Lisboa, e nos fundos com vagas de garagem e área de estacionamento de motos do Setor Comum;
-

-
- b) **SETOR B**, de utilização comercial/serviços, constituído de 04 (quatro) torres para escritórios, uma área de 18.207,63m² localizada. de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte central do terreno, dividindo-se pela frente com a via de circulação de veículos e de estacionamento do Setor Comum que divide com o Setor E, pelo lado direito com a via de circulação de veículos e área de estacionamento de motos do Setor Comum que divide com o Setor C, pelo lado esquerdo com a via de circulação de veículos e pedestres e vagas de garagem do Setor Comum a todos os setores que divide com o Setor A, e pelos fundos com a via de circulação de veículos e pedestres e vagas de garagem do Setor Comum;
- c) **SETOR C**, de utilização comercial/serviços, constituído de 03 (três) torres para escritórios, uma área de 21.871,07m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte direita do terreno, dividindo-se pela frente com a via de circulação de veículos e pedestres e área de estacionamento de motos do Setor Comum que divide com a referida avenida, pelo lado direito com área institucional de propriedade do Município de São José do Rio Preto e o Condomínio Green Palm, pelo lado esquerdo com a via de circulação de veículos e pedestres e vagas de garagem do Setor Comum, que divide com os Setores B e E, e pelos fundos a com área institucional de propriedade do Município de São José do Rio Preto;
- d) **SETOR D**, de utilização comercial/serviços, constituído de 01 (uma) torre para escritórios e lojas, uma área de 7.363,25m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte central do terreno, dividindo-se pela frente com a referida avenida, pelo lado direito com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com o Setor C e o Condomínio Green Palm, pelo lado esquerdo com o Setor E, e pelos fundos com o Setor E;
- e) **SETOR E**, de utilização mista, constituído de uma torre multifuncional com hotel, lojas, escritórios e apartamentos residenciais, uma área de 20.531,80m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte central do terreno, dividindo-se pela frente com a referida avenida e o Setor D, pelo lado direito com o Setor D e a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum a todos os setores que divide com o Setor C, pelo lado esquerdo com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com o Setor A, e pelos fundos com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com o Setor B;

Haverá ainda uma área de uso comum a todos os setores, assim descrita: **SETOR COMUM**, de utilização e vinculação comum a todos os setores, constituída de vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), portarias, área de apoio técnico, lixeira e áreas verdes, uma área de 22.538,44m², localizada entre as divisas dos Setores A, B, C, D e E (vias de

circulação de veículos e pedestres), e na parte dos fundos do terreno compreendida entre os Setores A, B e C e a área institucional de propriedade do Município de São José do Rio Preto.

O Setor E será composto de uma Torre multifuncional, constituída de hotel, lojas, salas, apartamentos residenciais e bolsões de estacionamento, totalizando 293 (duzentas e noventa e três) unidades autônomas, das quais 134 (cento e trinta e quatro) unidades tem destinação hoteleira, além de áreas comuns às unidades deste setor, assim descrito:

- Setor "E" – 2º Subsolo: conterà áreas privativas de 14 (quatorze) bolsões autônomos de estacionamento, 84 (oitenta e quatro) vagas de garagem privativas, determinadas e vinculadas às unidades residenciais (apartamentos), além de áreas comuns de 34 (trinta e quatro) vagas para motos, 04 (quatro) halls, sendo 02 (dois) para acesso ao hotel e 02 (dois) para acesso ao residencial, 04 (quatro) poços para 08 (oito) elevadores, 03 (três) caixas de escadas, 02 (dois) depósitos de materiais de limpeza, 02 (duas) salas de área técnica destinadas ao Residencial, 04 (quatro) reservatórios de água, reservatório de água de reuso, casa de bombas, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 1º subsolo;
- Setor "E" – 1º Subsolo: conterà áreas privativas de 11 (onze) bolsões autônomos de estacionamento, além das seguintes áreas comuns: (i) área administrativa comum a todo o empreendimento composta de sala de atendimento com sanitário, sala de administração, almoxarifado, sala da diretoria, sala de reunião, 02 (duas) salas de sistemas, central de segurança e automação com 02 (duas) salas para servidores e 02 (dois) sanitários, copa, vestiários masculino e feminino e circulações, além de 09 (nove) vagas de garagem para uso administrativo; (ii) áreas comuns a todo o Setor E composta de 02 (dois) espaços para carga e descarga e 01 (uma) vaga para ambulância, 10 (dez) vagas para motos, 02 (dois) halls, 03 (três) poços para 07 (sete) elevadores, 03 (três) caixas de escadas, depósito de materiais de limpeza, ambulatório, 02 (duas) salas de medidores, 02 (duas) salas de sistemas, sala de geradores com escada de acesso ao piso superior, subestação, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 2º subsolo; (iii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de 05 (cinco) depósitos, sala de sistemas, vestiários masculino e feminino, circulação, 03 (três) elevadores e escada de acesso ao pavimento superior; e (iv) área comum de uso exclusivo das lojas 1A a 5A composta de sala de apoio às referidas lojas;
- Setor "E" - Térreo: conterà área privativa de 25 (vinte e cinco) lojas e de 15 (quinze) salas, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns a todo o Setor E compostas de 04 (quatro) sanitários masculinos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) sanitários femininos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla praça central descoberta com espelhos d'água, jardim e ampla circulação de pedestres, por onde se tem os acessos independentes às lojas, aos apartamentos, ao hotel e às salas e depósito de GLP; (ii) área comum de uso exclusivo de todas as lojas composta exclusivamente do terraço

coberto localizado na parte frontal de cada uma das lojas; (iii) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, hall de acesso às escadas e 06 (seis) elevadores; (iv) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de recepção/check in, copa, sala de governança, 04 (quatro) elevadores, hall de acesso às escadas, lobby, hall, amplo pavilhão, bar, área social, restaurante com amplo terraço (varanda), cozinha, adm. cozinha, biblioteca, 03 (três) salas de reunião, lounge/eventos, 03 (três) salas de eventos, sala de apoio à área de eventos, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, circulações e escada de acesso ao subsolo; e (v) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de hall, circulações, sala de medidores de elétrica, sala de sistemas, 02 (dois) sanitários masculinos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, 02 (dois) sanitários femininos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, elevador e hall de acesso às escadas;

- Setor "E" – 1º Pavimento: conterà áreas privativas de 32 (trinta e dois) apartamentos residenciais, 36 (trinta e seis) apartamentos destinados ao hotel e 10 (dez) salas, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (dois) halls de acesso às escadas e 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, academia com terraço descoberto, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários para portadores de necessidades especiais, elevador e hall de acesso às escadas;
 - Setor "E" – 2º Pavimento: conterà áreas privativas de 32 (trinta e dois) apartamentos residenciais, a parte inferior dos apartamentos duplex A e B, 40 (quarenta) apartamentos destinados ao hotel e 09 (nove) salas, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (dois) halls de acesso às escadas e 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, elevador e hall de acesso às escadas;
 - Setor "E" – 3º Pavimento: conterà áreas privativas de 08 (oito) apartamentos residenciais, a parte superior dos apartamentos duplex A e B, 44 (quarenta e quatro) apartamentos destinados ao hotel e 01 (uma) sala, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (dois) halls de acesso às escadas e 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica,
-

sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulação, elevadores e hall de acesso às escadas;

- Setor "E" – 4º Pavimento: conterà áreas privativas 14 (quatorze) apartamentos destinados ao hotel, além das seguintes áreas comuns: (i) área comum de uso exclusivo dos apartamentos residenciais composta de laje técnica; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) área comum de uso exclusivo das salas composta de laje técnica;
- - Setor "E" - Ático: conterà área comum de uso exclusivo das unidades hoteleira composta de lajes técnicas.

Das áreas acima descritas, a área administrativa localizada no 1º Subsolo do Setor E, composta de sala de atendimento com sanitário, sala de administração, almoxarifado, sala da diretoria, sala de reunião, 02 (duas) salas de sistemas, central de segurança e automação com 02 (duas) salas para servidores e 02 (dois) sanitários, copa, vestiários masculino e feminino e circulações, além de 09 (nove) vagas de garagem para uso administrativo, é classificada como área comum de todo o Condomínio Georgina Business Park, juntamente com as áreas descritas no SETOR COMUM.

As partes e coisas de propriedade comum e uso exclusivo de condôminos do setor E serão, as estruturas das edificações (fundações, colunas, vigas, piso de concreto armado); os telhados e paredes externas das edificações, a fachada e seus ornamentos, as redes gerais internas de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade; os condutores de águas pluviais e ramais de eletricidade das dependências comuns; as caixas de escadas, os elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casas de máquinas; as caixas e reservatórios d'água; os compartimentos de medidores de água, gás e energia elétrica; os halls e circulações comuns em todos os pavimentos; os Áticos, as coberturas e os terraços técnicos, e ainda:

- no 2º Subsolo, áreas comuns de 34 (trinta e quatro) vagas para motos, 04 (quatro) halls, sendo 02 (dois) para acesso ao hotel e 02 (dois) para acesso ao residencial, 02 (dois) depósitos de materiais de limpeza, 02 (duas) salas de áreas técnicas, destinadas ao residencial, reservatório de água de reuso, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 1º subsolo
- no 1º Subsolo, (i) áreas comuns a todo o Setor E composta de 02 (dois) espaços para carga e descarga com 01 (uma) vaga de garagem, sendo 01 (uma) destinada também para ambulância, 10 (dez) vagas para motos, 02 (dois) halls, 03 (três) poços para 07 (sete) elevadores, 03 (três) caixas de escadas, depósito de materiais de limpeza, ambulatório, 02 (duas) salas de medidores, 02 (duas) salas de sistemas, sala de geradores com escada de acesso ao piso superior, subestação, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 2º subsolo, (ii) áreas comuns de uso

exclusivo das unidades hoteleiras composta de 05 (cinco) depósitos, sala de sistemas, vestiários masculino e feminino, circulação, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e escadas de acesso ao pavimento superior e (iii) área comum de uso exclusivo das lojas 1A e 5A composta de sala de apoio às referidas lojas, localizados no 1º Subsolo;

- no Pavimento Térreo, (i) áreas comuns a todo o Setor E compostas de 04 (quatro) sanitários masculinos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) sanitários femininos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla praça central descoberta com espelhos d'água, jardim e ampla circulação de pedestres, por onde se tem os acessos independentes às lojas, aos apartamentos, ao hotel e às salas e depósito de GLP; (ii) área comum de uso exclusivo de todas as lojas composta exclusivamente do terraço coberto localizado na parte frontal de cada uma das lojas; (iii) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 06 (seis) elevadores; (iv) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de recepção/check in, copa, sala de governança, 03 (três) poços de 04 (quatro) elevadores, caixa de escadas, lobby, hall, amplo pavilhão, bar, área social, restaurante com amplo terraço (varanda), cozinha, biblioteca, 03 (três) salas de reunião, lounge/eventos, 03 (três) salas de eventos, sala de apoio à área de eventos, circulações e escada de acesso ao subsolo; e (v) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de hall, circulações, sala de medidores de elétrica, sala de sistemas, 02 (dois) sanitários masculinos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, 02 (dois) sanitários femininos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;
 - no 1º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de academia com terraço descoberto, circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;
 - no 2º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculinos e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;
-

- no 3º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulação, poço de elevador e caixa de escadas;
- no 4º Pavimento, (i) área comum de uso exclusivo dos apartamentos composta de laje técnica; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) área comum de uso exclusivo das salas composta de laje técnica;
- no Ático, área comum de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de lajes técnicas.

As unidades hoteleiras da torre multiuso do Setor E serão assim localizadas e denominadas na aludida torre:

- 1º Pavimento (Hotel): aptos. 102, 104, 106 e 10 a 140;
- 2º Pavimento (Hotel): aptos. 201 a 240;
- 3º Pavimento (Hotel): aptos. 301 a 344;
- 4º Pavimento (Hotel): aptos. 415, 417 a 420, 422, 424 a 430 e 432.

O Empreendimento é o conjunto das unidades de destinação hoteleira localizadas na torre multifuncional localizada no Setor E do Condomínio Georgina Business Park.

A totalidade das 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras que constituem o Empreendimento serão distribuídas através desta Oferta, devidamente identificadas na seção "*Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento*" deste Prospecto, as fls. 34.

A área construída total do Empreendimento corresponderá a 13.184,51m², dos quais 3.726,28m² corresponderão à área privativa dos Condôminos das 134 unidades hoteleiras. Nas áreas comuns haverá recepção, restaurante, bar, hall de elevadores, banheiros, além de áreas operacionais.

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão individualizadas e discriminadas (com a emissão das respectivas matrículas, separadas e diversas da matrícula do terreno) após a averbação da construção do Empreendimento (a ocorrer posteriormente à emissão do Habite-se, conforme artigo 44 da Lei de Incorporações) e do registro da instituição e especificação de condomínio, com individualização das unidades e o registro da convenção de condomínio, nos termos do art. 7º da Lei de Incorporações e do art. 1.332 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).

Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto as fls. 301.

Regime Jurídico do Empreendimento:

A incorporação imobiliária do Empreendimento será realizada nos termos da Lei de Incorporações e do Código Civil. A alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras será realizada de acordo com as disposições da Lei dos Corretores de Imóveis.

Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: (a) Compromisso de Venda e Compra; e (b) Contrato de Administração, Contrato de Constituição da SCP e Termo de Adesão ao mesmo e Contrato de Comodato; disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto, além do Memorial de Incorporação, disponível para consulta no Anexo II, e da minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, disponível para consulta no Anexo III. Para informações resumidas sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “*Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento*” às fls. 43 deste Prospecto.

O Investidor Adquirente de Unidade Autônoma Hoteleira ou de Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira, na qualidade de proprietário da Unidade Autônoma Hoteleira, aderirá como sócio participante, à SCP constituída para fins de operação e exploração do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto, cujas atividades hoteleiras serão exercidas única e exclusivamente pela Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, conforme previsto na alínea “(b)” do Termo de Adesão à SCP, conforme consta na Seção “*Contratos De Investimento Coletivo*” as fls. 43 deste Prospecto.

É vedado o uso residencial das Suítes pelo Investidor Adquirente que, caso queira utilizar-se do Hotel terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da Operadora Hoteleira, denominado “*Atlantica Club*” ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do Hotel, consoante estipulado no item V.2. do Contrato de Constituição da SCP.

O Investidor Adquirente, assim, fará jus à distribuição de lucros da SCP, decorrentes da exploração da atividade hoteleira, ficando, também, responsável por prejuízos, em caso de resultado negativo da SCP, conforme detalhado na subseção “*Remuneração dos Investidores Adquirentes*”, as fls. 68 deste Prospecto. A Operadora Hoteleira, sem prejuízo, responderá por casos de comprovada ilegalidade, má-fé ou má administração e gestão, conforme detalhado na subseção “*Contrato de Constituição da SCP*”, as fls. 55 deste Prospecto, e conforme o item VIII do Contrato de Constituição da SCP.

Para informações sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento”, as fls. 43 deste Prospecto.

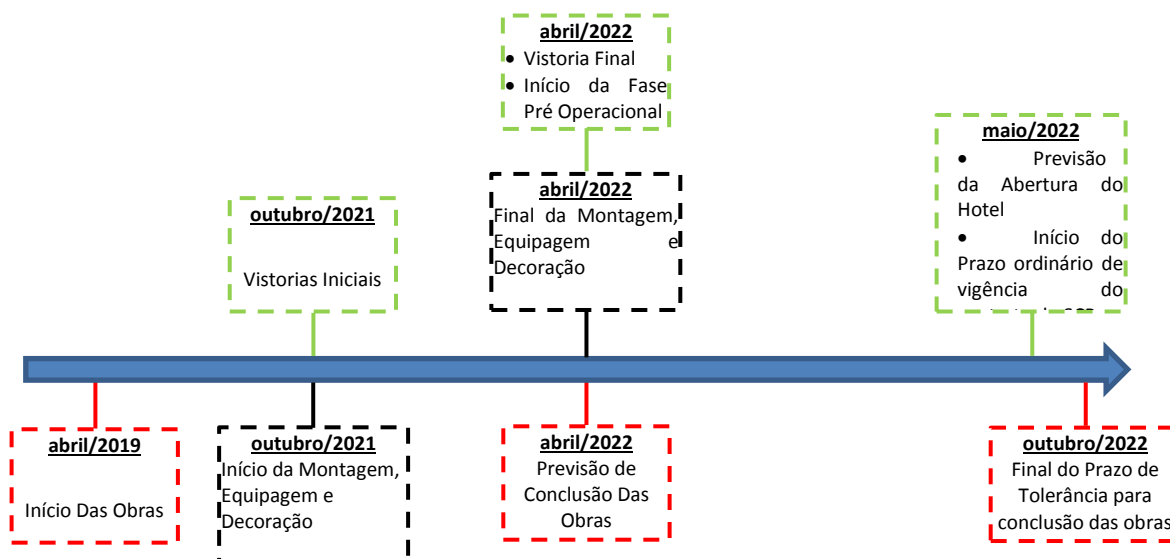
Construção do Empreendimento:

A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, nos moldes do artigo 29 da Lei de Incorporações, que poderá realizá-la por si ou por terceiro. A Incorporadora iniciou a construção do Empreendimento no ano de 2014, paralisando a sua execução posteriormente, e retomando-a no mês de abril/2019, e estima-se que a conclusão da mesma demandará um prazo de 36 (trinta e seis) meses contados do registro do memorial de incorporação do Empreendimento, ou seja, em abril/2022, sem considerar eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito ou força maior.

Concluídas as obras civis serão iniciadas pela Incorporadora os serviços de decoração, montagem e equipagem das unidades autônomas e das áreas comuns do Empreendimento, com prazo de duração estimado em 6 (seis) meses.

O período de construção e entrega do Empreendimento é representado pela seguinte linha do tempo:

Linha do tempo:



O Empreendimento está sujeito ao prazo de carência de que trata o artigo 34 da Lei de Incorporações.

Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca ou Alienação Fiduciária do Empreendimento:

A construção do Empreendimento será levada a efeito sob a responsabilidade da Incorporadora, mediante financiamento diretamente a elas concedido por instituição financeira com a qual poderá ela, Incorporadora, livremente contratar, ficando expressamente autorizadas pelo Investidor Adquirente, conforme previsto no Compromisso de Venda e Compra: (i) a contratação de financiamento destinado à construção do Empreendimento, bem como (ii) a constituição de alienação fiduciária, hipoteca, cessão fiduciária de recebíveis ou qualquer outra forma de garantia sobre o Imóvel, suas frações ideais, as futuras unidades autônomas, as acessões e benfeitorias que aderirão ao Imóvel ou, ainda, a cessão dos créditos imobiliários da Incorporadora, ficando os Investidores Adquirentes cientes de que tais garantias abrangerão, também, os créditos decorrentes das parcelas do preço de venda resultantes dos Compromissos de Venda e Compra firmados com os Investidores Adquirentes, independentemente de notificação ao Investidor Adquirente.

Patrimônio de Afetação:

O Empreendimento foi destinado ao regime da afetação, na forma disposta nos artigos 31-A e seguintes da Lei de Incorporações, conforme averbação nº 7 feita em 14 de agosto de 2014 junto a matrícula 87.978 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo.

De acordo com o artigo 31-A da Lei de Incorporações, a incorporadora pode optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação. De acordo com esse regime, o terreno e as edificações construídas sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, sendo separados dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos ficam segregados das outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação (no caso, o Empreendimento) – em suma, os recursos pagos pelos Investidores Adquirentes são isolados em conta corrente própria, separados do patrimônio global da incorporadora ou da construtora, e são destinados para a finalidade específica de concluir aquele empreendimento.

Impõe salientar que a incorporação objeto da afetação não é atingida em caso de falência ou insolvência do incorporador, não sendo passível de arrecadação pelo juízo universal os bens e direitos do empreendimento. Deste modo, além de se preservarem os recursos pagos pelos Investidores Adquirentes para aquela incorporação submetida ao regime de afetação, as dívidas de outros empreendimentos de

responsabilidade daquela incorporadora e/ou construtora também não contaminarão a incorporação submetida ao regime de afetação.

Exploração Hoteleira do Empreendimento:

O Empreendimento foi cedido para a Operadora Hoteleira por um prazo de 10 (dez) anos (sendo possível a renovação automática por períodos adicionais de 10 (dez) anos cada), contados da Data de Abertura do Empreendimento, para que opere, em nome próprio, um hotel sob a marca “Hilton Garden Inn” (cláusulas XVII.1.2. e XVII.1.3. do Contrato de Constituição da SCP), que é uma referência no mercado hoteleiro.

Todas as Unidades Hoteleiras do Empreendimento farão parte do pool de exploração da operação hoteleira.

Para maiores informações sobre a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar as seções “*Identificação da Ofertante*” e “*Identificação da Operadora Hoteleira*” deste Prospecto, as fls. 19 e 20.

Para maiores informações sobre os contratos que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “*Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento*” às fls. 43 deste Prospecto.

Estudo de Viabilidade do Empreendimento:

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Empreendimento, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, os Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento vinculadas aos CIC, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “*Fatores de Risco*” às fls. 77 deste Prospecto.

Informações Financeiras e Operacionais do Empreendimento:

Com vistas à adequada informação dos Investidores Adquirentes, serão apresentadas pela Operadora Hoteleira, mensalmente, até o 20º dia útil do mês seguinte ao vencido, demonstrativos financeiros contábeis da SCP, denominados Balancetes Mensais, conforme previsto na alínea “k” do item VI.1 do Contrato de Constituição da SCP. Ainda, anualmente, a Operadora Hoteleira elaborará o Plano

Operacional Anual para as atividades da SCP, referente ao ano seguinte, com as principais metas previstas para o ano, o orçamento anual, e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, apresentando-o ao Conselho Representante do Pool em até 45 dias antes da Assembleia Geral Ordinária que irá aprova-lo, que por sua vez ocorrerá em até 30 (trinta) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal.

Conforme cláusula XIII.2. do Contrato de Constituição da SCP, o Plano Operacional Anual conterà as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, impostos incidentes sobre as receitas, receita líquida, custos e despesas operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, imposto de renda pessoa jurídica, contribuição sobre o lucro líquido, lucro/ (prejuízo) da sociedade, bem como os investimentos com uso Fundo de Reposição de Ativos da SCP, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do Hotel) apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures), seguros cujo pagamento do prêmio incumba à SCP, e volume de capital de giro necessário para a operação que, de acordo com a experiência da Operadora Hoteleira, não deverá ser inferior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por unidade autônoma do Hotel, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV.

Enquanto não tiver sido aprovado o novo Plano Orçamentário Anual e/ou enquanto houver dúvida dos Investidores Adquirentes a respeito de qualquer ponto dele constante, a Operadora Hoteleira continuará administrando o Hotel com base na previsão do ano anterior, corrigida monetariamente pelo índice estipulado no item XIII.3 do Contrato de Constituição da SCP, ou, no caso de dúvidas, estritamente em relação aos pontos não aprovados também de acordo com a previsão do ano anterior.

As disposições constantes do Plano Operacional Anual servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da administração da SCP, não obrigando a Operadora Hoteleira a alcançar as previsões, metas e políticas ali constantes.

Também no Contrato de Constituição da SCP, na alínea “i”, do item VI.1, está previsto que a Operadora Hoteleira deverá contratar, quando solicitado pelo Conselho de Representantes do Pool, às custas da SCP, auditoria externa e independente para verificar a escrituração em contratos e outros documentos, relacionados exclusivamente à SCP, tendo, ainda, a obrigação de providenciar a elaboração e divulgação de informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, do Empreendimento, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

As demonstrações financeiras, trimestrais ou anuais, serão auditadas por auditor independente registrado na CVM e disponibilizadas aos investidores na página da rede mundial de computadores www.atlantichotels.com.br/investidores/portal-do-investidor.

Não obstante o acima previsto, a Operadora Hoteleira deverá buscar aprovação prévia dos investidores despesas e desembolsos condominiais extraordinários, conforme previsto no item 7.2. do Contrato de Administração.

Por fim, esclarece a Ofertante que, enquanto a oferta estiver em curso, ou enquanto ela assumir essa posição contratual perante os investidores, atualizarão anualmente o estudo de viabilidade econômica e o prospecto, disponibilizando as informações atualizadas no site www.hdauff.com.br/georgina/hotelhilton.

Informam também que será fornecido aos corretores de imóveis que participam da intermediação da oferta cópias deste Prospecto.

Demais Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento:

Conforme informações constantes do Compromisso de Venda e Compra, além do pagamento do Preço por Unidade, correrão por conta dos Adquirentes, o pagamento correspondente as seguintes despesas, a saber:

- a) Valores para a pré-operação do Empreendimento, conforme previsto no Acordo Comercial, nos valores estimados de R\$2.000,00 (dois mil reais) por apartamento para o capital de giro, e de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) para as despesas pré-operacionais que compreendem por exemplo o pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do **HOTEL**, valores estes sujeitos à correção monetária com base no IGP-M/FGV e à variação da moeda norte-americana, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação;
- b) Montagem, equipamentos e decoração do Empreendimento, conforme os padrões da Marca, e sua vistoria por empresa contratada para atestar que o Empreendimento atende aos padrões da Marca, estimados em R\$64.100,00 por apartamento (R\$ 42.500,00 por apartamento para as áreas privativas e R\$ 21.600,00 por apartamento para as áreas comuns).

Ademais, também correm por conta do Investidor Adquirente o pagamento das despesas originárias do Compromisso de Venda e Compra, tais como tributos (em especial o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de cartórios, registros, averbações, autenticações de certidões forenses e documentos em nome da Incorporadora, relativos ao Imóvel e certidões fiscais, pagamento ao agente financeiro de taxa de abertura de crédito (deságio) sobre o valor que eventualmente lhe for financiado, seguros exigidos pelo agente financeiro, taxa de interveniente quitante e outros, bem

como, quando da instituição e especificação do condomínio, das respectivas contribuições para despesas comuns e extraordinárias, tal como consta na minuta da Convenção de Condomínio.

Os custos acima listados são representados da tabela abaixo:

(o espaço até o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Cada uma das Unidades	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Fração ideal em relação ao terreno do Setor E (m ²)	Fração ideal em relação ao terreno do Condomínio Georgina Business Park (m ²)	Preço de aquisição	Capital de Giro	Montagem, equipamentos e decoração do Empreendimento	Custo Total da aquisição	Custas com Escritura, ITBI e Registro (4,5% do valor de aquisição)
102 e 202	29,60	75,131	104,731	0,2036	0,0433	Valores reajustáveis de acordo com cláusula 2.1. do Compromisso de Venda e Compra	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial		Valores sem reajuste, previsto em contrato, tendo em vista que os tributos e emolumentos de cartório e registro são atualizados de acordo com determinação estatal

104 e 204	35,17	89,269	124,439	0,2419	0,0514	Valores reajustáveis de acordo com cláusula 2.1. do Compromisso de Venda e Compra	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial		Valores sem reajuste, previsto em contrato, tendo em vista que os tributos e emolumentos de cartório e registro são atualizados de acordo com determinação estatal
-----------	-------	--------	---------	--------	--------	---	---	---	--	--

134 e 234	42,02	106,674	148,694	0,2892	0,0614	Valores reajustáveis de acordo com cláusula 2.1. do Compromisso de Venda e Compra	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial		Valores sem reajuste, previsto em contrato, tendo em vista que os tributos e emolumentos de cartório e registro são atualizados de acordo com determinação estatal
-----------	-------	---------	---------	--------	--------	---	---	---	--	--

136 e 238	36,45	92,518	128,968	0,2508	0,0533	Valores reajustáveis de acordo com cláusula 2.1. do Compromisso de Venda e Compra	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial		Valores sem reajuste, previsto em contrato, tendo em vista que os tributos e emolumentos de cartório e registro são atualizados de acordo com determinação estatal
-----------	-------	--------	---------	--------	--------	---	---	---	--	--

106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 137, 138, 139, 140, 201, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226,	27,30	69, 294	96,594	0,1878	0,0399	Valores reajustáveis de acordo com cláusula 2.1. do Compromisso de Venda e Compra	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial	Valores estimados de acordo com a cláusula 4.3. do Acordo Comercial		Valores sem reajuste, previsto em contrato, tendo em vista que os tributos e emolumentos de cartório e registro são atualizados de acordo com determinação estatal
--	-------	---------	--------	--------	--------	---	---	---	--	--

415, 417, 418, 419, 420, 422, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430 e 432										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(o espaço até o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento vinculadas aos CIC, a Incorporadora e a Operadora Hoteleira.

É recomendada aos Investidores Adquirentes a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto. Adicionalmente, é recomendada aos Investidores Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção “Fatores de Risco”, localizada às fls. 77.

Compromisso de Venda e Compra

O Compromisso de Venda e Compra é o contrato por meio do qual a Incorporadora se compromete a vender a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, no prazo estimado em referido instrumento, e de acordo com as plantas, memoriais descritivos de acabamento e demais condições técnicas e de qualidade, mediante o pagamento, pelo Investidor Adquirente, da totalidade do preço estipulado no mesmo instrumento.

Através do Compromisso de Venda e Compra, as Partes acordam os seguintes itens: (i) prazo de início e de término da edificação do Empreendimento, construído sob incorporação imobiliária, nos termos do Memorial de Incorporação registrado na matrícula do Imóvel, integrante deste Prospecto como Anexo II; (ii) especificação da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Imobiliária(s) Hoteleira(s) do Empreendimento a ser(em) adquirida(s) pelo Investidor Adquirente; (iii) preço da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira; (iv) forma de pagamento da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, bem como a quem pagar e o local de pagamento; (v) decoração e equipamentos das áreas comuns; e (vi) as bases da operação hoteleira.

Ao tratar da operação hoteleira, o Contrato de Compromisso de Venda e Compra destaca que: (a) a Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira se destinará exclusivamente ao uso hoteleiro, razão pela qual todas as unidades farão parte de um único *pool* de exploração pela empresa hoteleira (no caso, a Operadora Hoteleira), que será responsável por pagar ao Investidor Adquirente a sua participação no resultado da exploração hoteleira, e, (b) o Investidor Adquirente está proibido de usar diretamente sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira sem observância do disposto no Contrato de Constituição da SCP neste sentido (cláusulas 5.1 e seguintes do Compromisso de Venda e Compra).

Também consta do Compromisso de Venda e Compra que é condição essencial ao Contrato de Investimento Coletivo a disponibilização de todas as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras à Operadora Hoteleira, razão pela qual os investidores, ao firmar o Contrato de Compromisso de Venda e

Compra, declaram sua ciência, anuência e sub-rogação ao Contrato de Constituição da SCP firmado com a Operadora Hoteleira (cláusula 5.1. e seguintes do Compromisso de Venda e Compra).

Em razão da bandeira hoteleira que será explorada pelo Empreendimento, a montagem, equipamentos e decoração deverá seguir o padrão aceito pela Operadora Hoteleira e da marca “Hilton Garden Inn”, ficando a Incorporadora autorizada em caráter irrevogável e irretroatável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do Empreendimento, inclusive com alteração de áreas, desde que não privativas, e de destino destas, bem assim na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos Contratos firmado com a Operadora Hoteleira.

Sem prejuízo do pagamento do preço da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, compete ao Investidor Adquirente arcar com as seguintes despesas: **(a)** os valores para a pré-operação do Empreendimento, conforme previsto no Acordo Comercial, nos valores estimados de R\$2.000,00 (dois mil reais) por apartamento para o capital de giro, e de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) para as despesas pré-operacionais que compreendem por exemplo o pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do **HOTEL**, valores estes sujeitos à correção monetária com base no IGP-M/FGV e à variação da moeda norte-americana, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação; e, **(b)** os valores para a aquisição de equipamentos, montagem e decoração do Empreendimento, estimados em R\$64.100,00 por apartamento, sendo R\$ 42.500,00 relativa as áreas privativas de cada apartamento, e R\$ 21.600,00 a quota parte cabente a cada apartamento nas áreas comuns.

As informações estão destacadas na seção Custos dos Adquirentes com a aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento às fls. 34 deste Prospecto.

De acordo com o Compromisso de Venda e Compra, o compromisso estabelecido entre a Incorporadora e o Investidor Adquirente está subordinado à manutenção, no país, durante o prazo de vigência do Compromisso de Venda e Compra, da estabilidade econômica e da inexistência de fatores que provoquem deterioração do poder aquisitivo da moeda nacional, sem possibilidade de recuperação do valor contratado pela cobrança da atualização monetária. Em caso da superveniência de medidas governamentais que importem em mudança do padrão monetário do País ou que impliquem no cerceamento, total ou parcial, das condições ajustadas neste contrato, o Investidor Adquirente será notificado, para comparecer ao escritório da Incorporadora, visando ao ajuste de nova forma de liquidação do preço, mediante eleição de índice e critérios capazes de assegurar a restauração do equilíbrio contratual (cláusulas 2.2. e 2.2.1 do Compromisso de Venda e Compra).

Estabelece ainda que o saldo devedor e as respectivas parcelas do preço de aquisição da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira serão atualizados monetariamente, pela variação percentual positiva acumulada dos índices a seguir indicados, apurada entre o índice divulgado no segundo mês

anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra e o divulgado no segundo mês anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela, pelo (i) INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas) para as parcelas que se vencerem até a obtenção do auto de conclusão da obra; e (ii) pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas) para as parcelas que se vencerem após a obtenção do auto de conclusão da obra, bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pelo item “(i)” acima (cláusula 2.4 do Compromisso de Venda e Compra).

Com relação ao pagamento, fica assegurado ao Investidor Adquirente o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes do compromisso de Compra e Venda, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação dos valores. A antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado deverá ser efetuada sobre as parcelas cujos vencimentos estejam em ordem cronológica inversa à data do pagamento da antecipação, ou seja, sempre da última parcela para a primeira, de forma a não haver interrupção na sequência dos vencimentos das parcelas remanescentes do saldo do preço (cláusulas 2.7. e 2.8 do Compromisso de Venda e Compra).

O saldo do preço vincendo após a averbação da construção ou da emissão do Auto de Conclusão das Obras poderá ser pago pelo Investidor Adquirente em uma única parcela quando da averbação da construção ou na data da emissão do Auto de Conclusão das Obras (i) com recursos próprios ou de terceiros; ou (ii) mediante financiamento a ser obtido por conta e risco do Investidor Adquirente, perante Instituição Financeira integrante do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e/ou do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI); (cláusula 2.5 do Compromisso de Venda e Compra).

O atraso no pagamento de qualquer quantia devida caracterizará o Investidor Adquirente como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à Incorporadora dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente, de acordo com a variação “*pro rata die*”, conforme índice aplicável, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento) – (cláusula 6.1 do Compromisso de Venda e Compra).

Na hipótese de atraso nos pagamentos, o Investidor Adquirente será constituído em mora pela Incorporadora, e caso o Investidor Adquirente não purgue a mora no prazo de 15 dias, a Incorporadora poderá, considerar o Compromisso de Venda e Compra rescindido de pleno direito, sendo que, nesta hipótese, a Incorporador deverá devolver os valores até então pagos pelo Investidor Adquirente, deduzindo as verbas estipuladas abaixo neste Prospecto com relação à rescisão do Compromisso de Venda e Compra (cláusula 6.2.1 do Compromisso de Venda e Compra).

A data prevista para conclusão da obra do Empreendimento, ainda que parcial, é abril de 2022, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, quando então o prazo será prorrogado pelo tempo

equivalente à paralisação, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços. Considerar-se-á concluído o Empreendimento por ocasião da expedição do Certificado de Conclusão ("Habite-se") ou auto de conclusão parcial do Empreendimento, cuja obtenção ficará a cargo da Incorporador, ou ainda, pela aceitação pela Operadora Hoteleira da posse do Empreendimento, nos termos do Contrato de SCP (cláusulas 4.1.1 a 4.2. e 4.5. do Compromisso de Venda e Compra).

Observar-se-á quanto ao prazo previsto para conclusão do Empreendimento, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses de caso fortuito e força maior (cláusula 4.1.3. Compromisso de Venda e Compra). No prazo previsto para a conclusão do Empreendimento não estão computados: o prazo de tolerância acima, o prazo para execução de jardim, instalação do condomínio de utilização, a legalização do Empreendimento perante os órgãos públicos, as ligações definitivas dos serviços públicos e a averbação da construção, assim como as eventuais ocorrências de casos fortuitos ou de força maior (cláusula 4.1.2 Compromisso de Venda e Compra).

O Compromisso de Venda e Compra, estabelece que o mesmo poderá ser rescindido pela Incorporadora se o Investidor Adquirente (i) ficar em mora quanto ao pagamento de qualquer valor correspondente ao preço desta promessa de venda e compra, observada a possibilidade de sua purgação nos termos do Compromisso de Venda e Compra, (ii) tendo saldo devedor em favor da INCORPORADORA, promova a cessão ou a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, (iii) deixe de cumprir com qualquer outra obrigação prevista neste Contrato, assim como aquelas a ele acessórias tais como: pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à Unidade, seguros, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais impostos, taxas e contribuições que venham incidir sobre a Unidade, enquanto não houver quitado seu preço, ou, mesmo que quitado, não houver transmitido seu domínio junto ao Registro de Imóveis competente e o cadastro do imóvel junto à Municipalidade, (iv) sem consentimento prévio e expresso da INCORPORADORA, constitua qualquer ônus real sobre a Unidade, que não os estabelecidos no Contrato ora firmado; (v) tiver ajuizada contra si ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas (cláusula 6.2. do Compromisso de Venda e Compra).

Na hipótese de ajuizamento de ação judicial pela Incorporadora para rescisão do Compromisso de Venda e Compra e efetivação de seus direitos, o Investidor Adquirente será responsável pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em aberto (cláusula 6.2.3. do Compromisso de Venda e Compra).

Operando-se a rescisão, a Incorporadora devolverá 50% (cinquenta por cento) dos valores até então pagos pelo Investidor Adquirente, que deverá ainda (i) ressarcir a comissão de corretagem paga pela INCORPORADORA; (ii) pagar indenização mensal pela fruição e/ou disponibilidade do Imóvel desde a posse/disponibilização até a desocupação/devolução das chaves, fixada em 0,5% ao mês, (iii) perder as

benfeitorias que eventualmente tiver realizado, (iv) indenizar eventuais danos causados ao imóvel que não sejam decorrentes do uso normal do mesmo, (v) indenização pelas despesas de condomínio, taxas de luz e gás, IPTU, foro e demais impostos e taxas decorrentes do uso e propriedade imobiliária até a data da efetiva devolução da unidade, que estejam vencidos e não pagos, e (vi) ressarcir as despesas e custas judiciais, além de honorários de advogado incorridos (cláusula 6.3 do Compromisso de Venda e Compra).

Em razão das peculiaridades da destinação do Empreendimento, e dos padrões aceitos pela Operadora Hoteleira, detentora da marca “Hilton Garden Inn”, será contratada uma empresa terceira ou arquiteto, para realizar os serviços de vistoria do Empreendimento e atestar a regularidade deste frente aos padrões da marca “Hilton Garden Inn”, previamente à entrega do Empreendimento à Operadora Hoteleira (cláusula 4.5. do Compromisso de Venda e Compra).

Uma vez concluídas as obras civis, com a expedição do Habite-se ou Certificado de Conclusão da Obra, bem como estando equipadas e montadas tanto as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras quanto as áreas comuns do Empreendimento, tratará a Operadora Hoteleira de providenciar junto à empresa de vistoria contratada a inspeção do Empreendimento para certificação de que o mesmo se encontra de acordo com os padrões da marca “Hilton Garden Inn”, no prazo máximo de 15 (quinze) dias. Não havendo qualquer ressalva na vistoria, a posse direta da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira objeto do Compromisso de Venda e Compra será transmitida à Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de SCP, e no qual o Investidor Adquirente subrogar-se-á, e o Investidor Adquirente se manterá na posse indireta da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (cláusulas 4.5. e 7.1. do Compromisso de Venda e Compra).

A outorga da escritura definitiva de venda e compra pela Incorporadora ao Investidor Adquirente ocorrerá dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro parcial da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio e da quitação integral do preço ou do financiamento, o que ocorrer por último, prazo este em que o Investidor Adquirente obriga-se a tomar as medidas cabíveis para a efetiva lavratura da escritura e seu posterior registro (cláusula 7.1.2. do Compromisso de Venda e Compra).

Quanto ao financiamento para construção do Empreendimento, a Incorporadora poderá contratar financiamento destinado ao fomento da construção junto a um Agente Financeiro. Por força legal, e visando possibilitar a liberação dos recursos, a Incorporadora outorgará em garantia da dívida, hipoteca de 1º grau ou a instituição de alienação fiduciária sobre o Imóvel e benfeitorias do Empreendimento, incluindo a futura Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira que o Investidor Adquirente adquirir. Todos os recursos obtidos serão utilizados única e exclusivamente na execução das obras do Empreendimento (cláusula 3.1 e seguintes do Compromisso de Venda e Compra).

Acordo Comercial

Firmado em 30/09/2019, entre a Operadora Hoteleira e a Incorporadora, o Acordo Comercial e seus Anexos, estabelecem normas e condições para que a Incorporadora construa o Empreendimento de acordo com os padrões internacionais da Operadora Hoteleira, em consonância com as especificações técnicas da marca "Hilton Garden Inn"; e ainda, atribui à Operadora Hoteleira a incumbência de administrar e prestar serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, operação e integração à rede a qual pertence a sua marca.

De acordo com o Acordo Comercial, caberá à Operadora Hoteleira fixar os conceitos gerais e específicos da operação do Empreendimento no que seja necessário para a consecução das atividades que nele serão desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus usuários.

A Ofertante pagará à Operadora Hoteleira conforme disposto no Quadro Resumo do Acordo Comercial e na Cláusula 7ª do mesmo instrumento, a Taxa Inicial Taxa Inicial/Adesão à Marca no importe de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos mil reais) por apartamento, totalizando R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), sendo que em razão da oportunidade de negócio, a Operadora Hoteleira investirá o valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) por apartamento, de modo que a remuneração devida à Operadora Hoteleira será de R\$ 700,00 (setecentos reais) por apartamento, totalizando R\$ 93.800,00 (noventa e três mil e oitocentos reais) a ser pago em 3 parcelas mensais, iguais e consecutivas de R\$ 31.267 (trinta e um mil, duzentos e sessenta e sete reais) cada uma, vencendo-se a primeira em cinco dias da assinatura do Acordo Comercial, e as demais subsequentes, a cada 30 dias.

Nos termos da referida cláusula 7ª do Acordo Comercial, as taxas relativas ao Serviço de Assessoria e Serviço de Suporte na Implantação serão absorvidas pela Operadora Hoteleira em razão da oportunidade, nada sendo devido pela Ofertante a este título.

A Ofertante, ainda, deverá providenciar que o Apartamento seja completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da Marca (com valor estimado em R\$ 48.068,90 por Apartamento para as áreas privativas, e R\$ 27.936,52 por unidade autônoma para as áreas comuns, ambos valores corrigidos pelo INCC-DI desde a assinatura do Acordo Comercial, podendo sofrer variação de até 5% para mais, bem como pagar à Administradora os valores relacionados as despesas pré-operacionais (estimado em R\$ 6.655,17 por Apartamento, podendo sofrer variação de até 5% para mais) e capital de giro (este último estimado no valor de R\$ 2.000,00 por Apartamento, podendo sofrer variação de até 5% para mais), conforme previsto no item 4.3. do Acordo Comercial.

O Acordo Comercial entra em vigor na data de sua assinatura e assim permanecerá até a Data de Abertura do Empreendimento ao público em geral que, nos termos do Acordo Comercial, somente será efetivada após cumpridas todas as exigências previstas no Acordo Comercial e seus Anexos, já estando estabelecido que o período operacional, ou seja, período em que o Empreendimento seguirá sob

administração da Operadora Hoteleira, será pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da Data de Abertura do empreendimento, a qual será comprovada mediante a emissão da 1ª nota fiscal de prestação de serviços sob a administração da Operadora Hoteleira, conforme termos e condições do Contrato de Administração anexo ao Acordo Comercial e destacado na seção “Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento” abaixo, as fls. 43.

Na data da assinatura do Acordo Comercial, a Incorporadora e a Administradora Hoteleira anexaram ao Acordo Comercial algumas minutas iniciais dos demais contratos que norteariam as relações jurídicas do Empreendimento, sendo eles:

ANEXO I - DEFINIÇÕES DO ACORDO COMERCIAL
ANEXO III - MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, ITENS DE DECORAÇÃO E UTENSÍLIOS (“MASTER LIST”)
ANEXO IV - MODELO DE MATRIZ DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES
ANEXO V - MODELO DE ORÇAMENTOS PRÉ-OPERACIONAIS
ANEXO VI - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO
ANEXO VII - CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
ANEXO VIII - REQUISITOS DO SISTEMA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
ANEXO IX - CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS
ANEXO X - REQUISITOS PARA A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATO DE COMPRA E VENDA
ANEXO XI – DECLARAÇÃO PERMUTA TERRENO
ANEXO XII – EXCLUSIVIDADE

A seguir serão apresentadas as informações resumidas sobre os contratos anexos ao Acordo Comercial, e que também constituem o CIC Hoteleiro.

Contrato de Administração

Foi celebrado pela Incorporadora, em nome do Empreendimento, passando a vigor desde sua assinatura, que se deu em 30/09/2019, mas com regramentos sobre a administração do Hotel a partir da sua operação (data de abertura).

O Contrato de Administração prevê a contratação da Operadora Hoteleira pelo Empreendimento, pelo período de 10 (dez) anos, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, para administrar e gerenciar o Pool que será formado no Hotel, nos termos do Contrato de Constituição da SCP, constante do Anexo I “Contratos do Empreendimento” as fls. 85 deste Prospecto, de acordo com o que estabelece o instrumento ora tratado e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio, explorando tanto as áreas comuns, quanto as unidades autônomas integrantes do Pool, a ser desenvolvido no âmbito da SCP.

O objeto do contrato é a administração condominial do Empreendimento, bem como a gerência da SCP, na qualidade de sócia ostensiva, atividades que serão desenvolvidas pela Operadora Hoteleira, que ainda organizará ou prestará os serviços de recepção/portaria, garagem, telefonia,

amenidades, paisagismo, governança, TV a cabo, segurança, *concierge*, *business center*, mensageiros, lavanderia, restaurante, bar, serviço de quarto e similares, dentre outros que usualmente sejam disponibilizados em hotéis similares ao Hotel administrados pela Operadora Hoteleira ou que utilizem suas marcas.

Alguns dos serviços acima elencados poderão ser prestados ao Hotel, e clientes pela Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva ou não, ou por terceiros, cujo pagamento será realizado pelo usuário ao respectivo prestador de serviços.

Os serviços deverão ser prestados e mantidos de forma permanente pelo Empreendimento, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia autorização da Operadora Hoteleira.

Para fins do Contrato de Administração, o Empreendimento entrega a sua administração à Operadora Hoteleira, seguindo todas as regras e padrões fornecidos com antecedência pela própria Operadora Hoteleira, sendo garantindo a esta o controle administrativo-operacional com menor grau de interferência.

A Incorporadora aportará a verba pré-operacional e de capital de giro inicial, cujos valores estão expressos no Acordo Comercial.

A Operadora Hoteleira utilizará no desenvolvimento das atividades a marca “Hilton Garden Inn”, concordando o Empreendimento em não obstar este uso. Toda e qualquer modificação da marca, por qualquer motivo, que for determinada pela Operadora Hoteleira, terá seus custos suportados pelo Empreendimento, sendo dever da Operadora Hoteleira prever estes custos no orçamento do Empreendimento e da SCP.

São deveres da Operadora Hoteleira, entre outros:

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Empreendimento;
 - b) Proceder à administração geral do Hotel, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno do Hotel, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
 - c) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no Empreendimento;
 - d) Selecionar, admitir e demitir os Empregados, inclusive os necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos;
 - e) Fixar os salários dos Empregados, a serem pagos pelo Hotel, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e o mercado local e em atenção aos orçamentos aprovados;
 - f) Pagar, pontualmente, pelos serviços públicos (telefone, água, luz, esgoto, dentre outros) utilizados pelo Hotel;
-

- g) Manter em seu poder e disponibilizar quando requeridos os livros de presença e atas de assembleia do Hotel;
- h) Elaborar a previsão orçamentária condominial anual para cada exercício, justificando-a; e,
- i) Prestar contas mensalmente ao Subsíndico do Setor E e, subsidiariamente ao Conselho do Hotel, e anualmente à Assembleia ordinária do Hotel;

São obrigações do Hotel para com a Operadora Hoteleira, entre outras:

- a) Garantir-lhe livre acesso ao Hotel, dando-lhe toda a assistência necessária para o cumprimento de suas tarefas de forma regular e eficiente;
- b) Respeitar as decisões baseadas na Previsão Orçamentária Condominial Anual;
- c) Tomar conhecimento das vedações e observar-lhes o cumprimento, mormente a vedação de o síndico do Condomínio e o Subsíndico do Hotel assumirem função de empregado do Subcondomínio, além daquelas que impedem os condôminos de exercerem atividade comercial dentro do Empreendimento;
- d) Contratar e manter vigente, em razão das características especiais hoteleiras do Hotel, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, aqueles indicados pela Operadora Hoteleira,
- e) definidos de acordo com sua experiência profissional, e os exigidos pela Licenciadora da Marca;
- f) Adquirir os suprimentos do Hotel apenas de fornecedores homologados pela Administradora;
- g) Indenizar a Operadora Hoteleira e/ou suas Associadas, observando o disposto na Cláusula 14 do Contrato, pelos prejuízos que esta(s) vier(em) a sofrer e arcar em decorrência de danos causados ou demandas judiciais e litígios propostos pelos Empregados do Hotel, ou ainda, no caso de inadimplemento do Hotel ou dos condôminos das obrigações por qualquer deles contraídas com terceiros em decorrência da administração do Hotel e funcionamento do Pool, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração (negligência, imprudência ou imperícia) por parte da Operadora Hoteleira ou de suas Associadas. Esta obrigação continuará válida mesmo após o término ou eventual rescisão do respectivo;
- h) Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao Hotel e a cada um de seus condôminos, na proporção de sua quota-parte, para a perfeita execução do presente contrato celebrado, quitar: (a) todas as Verbas Pré-Operacionais do Hotel; (b) as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) unidade(s) habitacional(is); (c) as taxas de condomínio; e, (d) os valores solicitados pela Operadora Hoteleira que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva Condominial, em atenção ao previsto na Convenção de Condomínio e na eventualidade de não serem suficientes os valores depositados, desde que justificadamente. Os condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de suas respectivas unidades condo-hoteleiras, sempre que houver solicitação da Operadora Hoteleira.
- i) O Síndico, e caso este não o faça, a Operadora Hoteleira, convocará anualmente as Assembleias gerais do Hotel, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Condominial Anual; e, (b) até o final do mês de março de cada ano, para aprovação das contas referentes ao Ano Fiscal anterior. Além da competência ora fixada, poderão tais

Assembleias deliberarem sobre qualquer outro assunto que a Administradora submeter à sua apreciação.

As áreas de uso comuns do Empreendimento, tais como restaurante, lavanderia, garagem, business center, sala(s) de eventos e telefonia destinar-se-ão à cessão (onerosa ou não) pelo Empreendimento a terceiros e/ou à própria Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação condo-hoteleira que nele será desenvolvida.

Na hipótese em que a Operadora Hoteleira seja a cessionária de tais áreas, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, o Empreendimento compromete-se a lhe ceder, 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, custos com mão de obra, insumos, utensílios, água, energia, IPTU e etc.

Pela locação do restaurante à Administradora, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, esta pagará ao Condomínio o valor definido na Previsão Orçamentária Anual Condominial aprovada para o período. Neste caso, toda a mão de obra necessária a tal prestação de serviços será selecionada pela Administradora Hoteleira, contratada e registrada pelo Condomínio, sendo os respectivos custos (salários, encargos e benefícios) integralmente pagos pela SCP.

Conforme o Contrato de Serviços de Administração Condominial, a área de eventos, com todos seus equipamentos, bem como os de telefonia, e as demais áreas comuns do Hotel passíveis de exploração (com exceção do restaurante) serão obrigatoriamente locados à SCP, que deverá pagar ao Condomínio a título de aluguel o equivalente a 98,5% (noventa e oito e meio por cento) do resultado auferido com a exploração destas atividades, após deduzidos os tributos, contribuições e taxas de qualquer natureza incidentes sobre as respectivas operações e todos os eventuais custos, diretos ou indiretos, relativos à prestação e cobrança dos referidos serviços, incorridos pela SCP para a consecução desta locação. Estende-se o aqui disposto à locação que eventualmente for feita pela SCP referente às demais áreas comuns do Hotel, passíveis de exploração, com exceção do restaurante.

No entanto, sempre que a locação de áreas comuns do Condomínio for feita por terceiros, caberá à Administradora definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da Marca, observados os valores e práticas específicos de mercado, para tanto.

Será de responsabilidade da Operadora Hoteleira elaborar anualmente a Previsão Orçamentária Condominial Anual que deverá ser encaminhada ao Síndico e ao Corpo Diretivo do Condomínio, em até 60 (sessenta dias) dias antes do início de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação antes da Assembleia.

Os seguros abaixo elencados deverão ser contratados pelo Hotel:

- a) seguro patrimonial abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio, raio e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do Hotel;
- b) seguro de responsabilidade civil condomínio com cobertura de responsabilidade civil empregador;
- c) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do Condo-Hotel, assegure o pagamento: (i) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o Condo-Hotel; (ii) de todas as despesas incorridas para o Hotel; (iii) das remunerações fixadas neste instrumento (lucros cessantes da Administradora, do Hotel e SCP); (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

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

As demonstrações contábeis e financeiras do exercício fiscal anterior, realizados por Empregados do Hotel, sob supervisão da Administradora, deverão ser apresentados aos membros do Corpo Diretivo do Hotel (subsíndico e membros do conselho consultivo específico), com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende realizar referida Assembleia.

Uma vez aprovado pelos condôminos, em Assembleia, o relatório apresentado não poderá ser alvo de questionamentos futuros. O demonstrativo operacional será atestado como verdadeiro, correto e completo pela Administradora e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

Em razão das características próprias do Hotel não será devido pelo Hotel nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial.

O Contrato de Serviços de Administração Condominial entrará em vigor na data de sua assinatura e assim permanecerá por 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Hotel operando com a Marca, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, sendo a primeira prorrogação do prazo obrigatória, se determinadas condições contratuais forem atendidas pela Administradora, conforme Contrato de Administração Condominial.

O Contrato de Administração poderá ser resilido caso qualquer das partes envie notificação à outra lhe comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 06 (seis) meses em relação ao término de cada período.

A renovação deixará de ser obrigatória na hipótese de o “RSI” do Pool, referente ao período de 12 (doze) meses contados a partir do 18º mês (décimo oitavo) mês antes do término da vigência do instrumento (“Período de Avaliação”), ser inferior a 85% (oitenta e cinco por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos. Para maiores detalhes sobre o cálculo do “RSI”, vide o Contrato de Administração Condominial.

Se, por qualquer razão, o Contrato de Administração for resolvido antecipadamente por culpa do Hotel ou se a Administradora for colocada na impossibilidade de exercer, plena e satisfatoriamente, suas atividades, também em decorrência de fato imputável ao Hotel, ficará a parte motivadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que tiver direito, o valor da remuneração total que seria devida à Administradora durante o prazo contratual remanescente, pela administração do Hotel e gerenciamento da SCP.

Adicionalmente, em caso de resolução, por qualquer razão, do contrato da SCP que prevê a administração e exploração do Pool, o Contrato de Administração será também considerado automaticamente rescindido, cabendo ao Hotel o pagamento da multa prevista no contrato de SCP, exceto na hipótese de o referido término decorrer de imperícia, imprudência ou negligência, por parte da Administradora, no desenvolvimento das atividades mencionadas em tal instrumento contratual.

Todos os valores constantes do Contrato de Administração serão anualmente corrigidos, a partir da data de sua assinatura, com base na variação do IGP-M/FGV. Adicionalmente, na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1% ao mês ou fração de mês.

Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação

O Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação, anexo VII do Acordo Comercial, será celebrado pelo Subcondomínio com a Linktel Comunicações do Brasil Ltda. (“Linktel”), com anuência da Operadora Hoteleira, com o objetivo de regular a Prestação de Serviços de Telecomunicações na modalidade SCM (Serviço de Comunicação Multimídia), a ser realizada pela Linktel, compreendendo uma rede privada de telecomunicações interligando a rede hoteleira da qual faz parte a Contratante, bem como fornecendo os serviços individualizados de (i) dados – DATA INN e (ii) Voz.

Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos

Anexo IX do Acordo Comercial, o Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos, a ser celebrado entre o Hotel e a Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, tem por objeto a cessão das áreas comuns do Hotel, a título de comodato, que o Hotel faz em favor da Operadora Hoteleira, bem

assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que as guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à Operadora Hoteleira, o qual fará parte integrante do mencionado instrumento.

O Contrato de Comodato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do Contrato de Constituição da SCP, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

As áreas objeto do comodato serão destinadas única e exclusivamente à exploração de alimentos, bebidas, eventos, lazer e serviços conexos de hotelaria, podendo a Operadora Hoteleira locar ou conceder temporariamente o uso de certas áreas, equipamentos e serviços a terceiros, para fins de servir de suporte às suas operações, integrando as eventuais rendas decorrentes dessa locação ou concessão as receitas da SCP.

Considerando a natureza do Contrato de Comodato a Operadora Hoteleira terá autonomia para promover a operação das áreas comuns objeto do comodato, a partir da data de início das atividades hoteleiras, conforme definido no Contrato de Administração de Natureza Hoteleira, do qual este instrumento é anexo, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das referidas áreas comuns.

Ao final do Contrato de Comodato a Operadora Hoteleira deverá devolver as áreas por ele objetivadas ao Hotel que as receberá com os desgastes naturais e perdas decorrentes de seu uso normal, livre de multas, embargos, ônus, dívidas de qualquer espécie que onerem ou recaiam sobre as mesmas e que comprovadamente sejam decorrentes de motivo imputável à Operadora Hoteleira.

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

Contrato de Constituição da SCP

Os serviços hoteleiros ofertados no Hotel serão geridos por meio de uma sociedade em conta de participação (a SCP), na qual constam como sócia ostensiva a Operadora Hoteleira e, como sócios participantes, os Investidores Adquirentes. O objetivo da SCP é a operação hoteleira que a Operadora Hoteleira empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, através do comodato de todas as unidades autônomas do Hotel especificamente para fins de hospedagem.

Nos termos do disposto no artigo 991 do Código Civil¹, fica certo que o exercício da atividade constitutiva do objeto social da SCP e o estabelecimento de relações e obrigações de qualquer natureza com terceiros competirão, com exclusividade, à Sócia Ostensiva, em seu nome individual e sob sua própria

e exclusiva responsabilidade, participando os sócios participantes exclusivamente dos resultados correspondentes, na medida e forma previstos neste Contrato.

São obrigações dos Proprietários (sócios participantes), entre outras:

- a) Prover a SCP com bens e recursos necessários, especialmente mediante a cessão de direitos de uso das unidades autônomas, benfeitorias e equipamentos que lhes correspondam a título de ativos imobilizados para que a Operadora Hoteleira possa desenvolver o objeto da SCP.
- b) Participar do fundo de custeio operacional, conforme Plano Operacional Anual elaborado pela Operadora Hoteleira;
- c) Aportar a contribuição em caso de percepção de prejuízos pela SCP;
- d) Em caso de alienação da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, ou de parte ideal desta, transferir, obrigatoriamente, a condição de sócio participante da SCP.

Constituem direitos dos Proprietários:

- a) Receber os dividendos de sua participação na SCP;
- b) O Proprietário terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da Administradora denominado "Atlântica Club" ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do Hotel, conforme as seguintes condições: (i) o Proprietário pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela Sociedade na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor da melhor tarifa do site da Administradora, calculado de acordo com a política do mencionado programa "Atlântica Club" ou outro que vier a substituí-lo; (ii) O Proprietário deverá solicitar a ocupação diretamente à Operadora Hoteleira com antecedência máxima de 15 (quinze) dias da data de início desejada pelo Proprietário para ocupação, sem prejuízo da permanência de todos os seus direitos ao recebimento dos resultados das operações do Empreendimento; (iii) O direito de ocupação das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras pelo Proprietário será extensiva apenas a seus ascendentes, descendentes e cônjuges, pelo período máximo de 30 (trinta) dias, de forma continuada ou não, ao longo de cada ano. Na eventualidade de o Proprietário ser pessoa jurídica, o benefício poderá ser usufruído por até 5 (cinco) pessoas físicas indicadas pelo representante legal do Proprietário.

São obrigações da Operadora Hoteleira, entre outras:

- a) Promover, manter e administrar todos os serviços necessários à operação da SCP, de acordo com o padrão de qualidade por ela exigido e pela Rede à qual pertence a Marca;
 - b) Gerenciar e implementar a política de recursos humanos, relativamente aos funcionários do Empreendimento;
 - c) Elaborar o Plano Operacional Anual;
-

- d) Manter escrituração contábil da SCP de acordo com as normas brasileiras de contabilidade (NBC), e elaborar a cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados;
- e) Elaborar e fornecer ao Proprietário, até o dia 20 de cada mês, demonstrativo financeiro da operação da SCP no mês anterior.

Constituem direitos da Operadora Hoteleira:

- a) Receber remuneração, pela administração da SCP, até o dia 10 (dez) de cada mês os seguintes valores: (i) Taxa Mensal de Administração: 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) da receita Líquida das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP, mais (ii) Taxa Mensal de Comercialização: 2% (dois por cento) da receita líquida das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP, mais (iii) Taxa Mensal de Incentivo escalonada da seguinte maneira: **8% (oito por cento)** do lucro operacional bruto (GOP) auferido em cada mês, quando a margem do GOP for menor ou igual a 25% (vinte e cinco por cento); **9% (nove por cento)** do lucro operacional bruto (GOP) auferido em cada mês, quando a margem do GOP for maior que 25% (vinte e cinco por cento) e menor ou igual a 30% (trinta por cento); **10% (dez por cento)** do lucro operacional bruto (GOP) auferido em cada mês, quando a margem do GOP for maior que 30% (trinta por cento); sempre calculados nos termos previstos na Cláusula VIII do Contrato de Constituição da SCP, adotando-se sempre o regime de competência;
- b) Receber a participação nos lucros da SCP referente à sua Quota-Parte.

Os Proprietários se farão representar perante a Operadora Hoteleira por meio do Conselho de Representantes, formado por 3 (três) membros, sendo um deles exercendo o cargo de presidente.

São atribuições do Conselho de Representantes:

- a) Examinar a escrituração da SCP;
- b) Discutir com a Operadora Hoteleira qualquer assunto de interesse da SCP, inclusive as contas e
- c) demais demonstrações financeiras da Sociedade apresentadas pela Operadora Hoteleira, e em especial o Plano Operacional Anual elaborado por esta, incumbindo-lhes, analisar e dar sua opinião aos demais Proprietários em Assembleia;
- d) Agir como procurador dos Proprietários para vistoriar e receber as unidades autônomas de todos os Proprietários que não tiverem disponibilidade para fazer, no caso de extinção da SCP;

Considerando que os Membros do Conselho de Representantes do Pool cumularão a função de conselheiros do Setor Hotel, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral de Condomínio.

A Operadora Hoteleira se reunirá com o Conselho de Representantes ao menos 1 (uma) vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta ou e-mail.

Os lucros da SCP serão apurados anualmente, tendo sua destinação definida conforme determinação da Operadora Hoteleira, em conjunto com o Conselho de Representantes, garantida aos Proprietários a participação no lucro proporcional à sua participação na SCP. A participação dos Proprietários será paga anualmente, podendo, entretanto, haver adiantamento mensal, conforme o caso.

A SCP terá um Fundo de Reposição de Ativos, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, constituído contábil e financeiramente pela SCP, em separado das operações desta, recolhido e pago pela SCP de acordo com os percentuais abaixo, sendo seus recursos utilizados de acordo com as instruções da Operadora Hoteleira e destinados principalmente e assegurar que a SCP sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação e manutenção e, quando necessário, reposição de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas Hoteleiras, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede à qual pertence a Marca e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
2º em diante	4%

A Operadora Hoteleira poderá ceder os direitos e obrigações originários do Contrato de Constituição da SCP, independentemente de anuência do Proprietário, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, podendo inclusive realizar referida cessão de forma parcial ou total, em caráter temporário ou permanente. A cessão mencionada neste item poderá também ocorrer no tocante às remunerações a que a Operadora Hoteleira fizer jus.

A SCP será extinta, sem qualquer ônus ou penalidade ou pagamento de danos e prejuízo, por qualquer das partes mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

- a) O Hotel, 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 a Operadora Hoteleira com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes que fizer jus;
- b) O Hotel for total ou parcialmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável a sua operação, podendo as partes pleitearem junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas;

São consideradas hipóteses de extinção por iniciativa da Operadora Hoteleira, sem imputação de qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos Proprietários, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

- a) 10% (dez por cento) dos Proprietários tornarem-se inadimplentes com relação a qualquer obrigação assumida, ou quando o prejuízo da SCP não for integralmente coberto e/ou quando a SCP não tenha capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos;
- b) Durante 03 (três) meses consecutivos o resultado das operações da **Sociedade** demonstrar prejuízo;
- c) Após 15 (quinze) dias corridos da data de notificação pela Operadora Hoteleira, demonstrando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Plano Operacional Anual aprovado ou com alguma decisão da assembleia geral da SCP ou do Conselho de Representantes, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração do empreendimento, sem reforma do ato praticado;
- d) A Operadora Hoteleira for destituída das funções de administradora condominial do Setor Hotel;
- e) O percentual de 100% (cem por cento) de Unidades Autônomas Hoteleiras integrantes do Pool não for mantido; e/ou
- f) Ocorrência de qualquer evento extraordinário cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Operadora Hoteleira, e que impeçam a normal operação do Empreendimento por período superior a 6 (seis) meses.

Fazem parte integrante do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação os seguintes anexos: (i) Termo de Adesão e Contrato de Comodato dos Apartamentos; (ii) Termo de Recebimento de Chaves; (iii) Serviço de Reservas; e (iv) Contrato HD - Acordo Comercial Para Vendas De Hospedagens E Eventos.

Termo de Adesão ao Contrato de Constituição da SCP

Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição da SCP, a ser firmado pelo Investidor no âmbito da Oferta, concomitante ao Compromisso de Venda e Compra, por meio do qual o Proprietário declara que:

- a) recebeu com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (a "**SCP**") e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Hotel**;
- b) tem conhecimento que a Sócia Ostensiva é a Operadora Hoteleira;
- c) a **Comodatária** é a **Operadora Hoteleira**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **SCP**;
- d) tem pleno conhecimento e aceita os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- e) adere à referida SCP como **Sócio Participante**;
- f) adere ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;
- g) concorda e se obriga a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de seu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela Operadora Hoteleira, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;

- h) autoriza que seu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela Operadora Hoteleira ou empresa por ela indicada, bem assim que tem conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que lhe é exclusivo;
- i) Que, não obstante sua adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição da unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da Operadora Hoteleira;
- j) Que tem conhecimento e concorda que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo o(s) seu(s) apartamento(s) que estará automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **SCP** e o mencionado *Contrato De Comodato*.

Contrato de Comodato

A ser celebrado entre a Operadora Hoteleira (a “Comodatária”) e o Proprietário, na qualidade de comodante, concomitante ao Compromisso de Venda e Compra.

O Contrato de Comodato tem como objeto a cessão gratuita da posse das unidades autônomas do **Empreendimento**, para fins de neles promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei 11.771/28 - Geral do Turismo.

O Contrato de Comodato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição da SCP, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

A Comodatária poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato de Comodato por meio de uma filial com sede no endereço do Hotel.

Disposições do Serviço de Reservas

Anexo 3 ao Contrato de Constituição da SCP, as Disposições do Serviço de Reservas, estabelecem que:

1. O Hotel participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da Hilton Worldwide (Hilton) e da Administradora, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela Administradora e praticados por todos os empreendimentos pertencentes à respectiva Rede, nos termos estabelecidos no anexo ora resumido.
-

2. Pelos serviços de reservas fornecidos pela Hilton, por meio do sistema vinculado ao Web Reservation, serão cobrados do Hotel os seguintes valores por Transação da Reserva a partir da data de início das suas atividades:

- US\$7,50 (sete dólares e cinquenta centavos de dólar), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio de todos os “Call Centers” da Hilton e GDSs.
- US\$6,00 (seis dólares), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio do site Hilton e quaisquer outros sites com interface com o sistema Hilton.

3. Pelos serviços de reservas fornecidos pela Operadora Hoteleira, serão cobrados os seguintes valores a partir da data de início das atividades do Hotel:

3.1. Valor por Transação de Reservas

Serão cobrados R\$31,50 (trinta e um reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$96,00 (noventa e seis reais).

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.atlanticahotels.com.br através do parceiro Omnibeas o valor de R\$5,40 (cinco reais e quarenta centavos) cada.

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros (Self Bookings) o valor de R\$9,10 (nove reais e dez centavos) cada.

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do B2B (*self booking* integrado através de parceiro) o valor de R\$11,40 (onze reais e quarenta centavos) cada.

3.2. “General Sales Agents” Nomeados pela Administradora

Pelas reservas realizadas pelos *General Sales Agents* (“GSA”) afiliados à Administradora (Hotel Direto Ltda.) não será cobrado nenhum valor a mais, já que os custos destes serviços estão incluídos na Taxa Mensal de Comercialização.

4. Os valores supra mencionados serão mensalmente devidos pelo Hotel, cujos pagamentos deverão ocorrer até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato ao qual este é anexo.

-
5. Todos os custos de aquisição dos softwares (licenças de uso) e hardwares, bem como dos respectivos treinamentos, necessários à instalação e funcionamento dos serviços de reservas previstos neste anexo, correrão por conta do Hotel.
 6. Será considerada como uma “Transação de Reserva” qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer apartamento do Hotel (independentemente do número de pernoites reservados). Não será considerada uma transação de reserva qualquer comunicação relativa a uma reserva já confirmada ou qualquer reserva que seja posteriormente cancelada, de acordo com as instruções da Administradora, antes da data de chegada do hóspede ao Hotel.
 7. Os valores estabelecidos no Disposições do Serviço de Reservas poderão variar em razão de aumento ou redução no custo do fornecimento desses serviços, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a Marca, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.
 8. Adicionalmente, poderá a Operadora Hoteleira incluir o Hotel em qualquer outro sistema de reservas independente, de acordo com os programas de marketing e vendas por ela definidos, correndo os respectivos custos de afiliação e manutenção por conta do Hotel.
-

OUTROS CONTRATOS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Além dos contratos de investimento coletivo propriamente ditos, ressalta-se também a Convenção de Condomínio do Empreendimento.

Mediante a aquisição de uma ou mais Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, o Investidor Adquirente deverá comprometer-se a cumprir e fazer respeitar as normas e exigências constantes da Convenção de Condomínio do Empreendimento, assim como de seu Regimento Interno, cujas minutas encontram-se no Anexo I deste Prospecto.

A Convenção de Condomínio é o instrumento legal que disciplina a utilização, manutenção e exploração do Empreendimento por parte de todos os Condôminos e vigorará mesmo depois de terminado o Contrato de Constituição da SCP, sendo que suas disposições deverão ser observadas inclusive na hipótese de afastamento da Operadora Hoteleira e necessidade de contratação de uma nova operadora hoteleira.

O Empreendimento destina-se exclusivamente a atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e as áreas comuns do Empreendimento serão destinadas para tal exercício.

Em vista da destinação hoteleira do Empreendimento, os Condôminos deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida em serviços de hotelaria, conhecida como operadora hoteleira, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento (Clausula Quinta, Parágrafo único, E.1 da Convenção de Condomínio).

A minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento discrimina: **a)** todos os diferentes Setores do Empreendimento, antes referidos - item I.2 e sub-itens do Preambulo; **b)** as áreas de uso comum de todo Condomínio e aquelas de uso comum dos respectivos setores - Cláusulas 2ª a 4ª; **c)** os direitos, deveres e obrigações dos Condôminos – Cláusulas 9ª a 11ª; **d)** a administração do Condomínio, a ser feita pelo Síndico, Subsindico Geral e por um Subsíndico para cada Setor- Cláusulas 23ª a 26ª; **e)** as atribuições e deliberações da Assembleia Geral – Cláusulas 12ª a 22ª; **f)** orçamento e forma de rateio – Cláusulas 29ª a 35ª; **g)** Operação das Unidades Hoteleiras do Setor E – Cláusulas 44ª e 49ª a 51ª;, entre outros.

Prevê autonomia e independência de cada um dos Setores em relação ao outro na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários e/ou prestadores de serviços exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra,

entre um e outros, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Setores.

São direitos dos Condôminos, de acordo com a Convenção de Condomínio: a) livremente usar, fruir, dispor, locar ou onerar sua respectiva unidade autônoma, independente do consentimento dos demais Condôminos, respeitados os termos da Convenção, ficando ressalvadas as disposições especiais relativas às unidades do Hotel na forma do Capítulo XIV da Convenção; b) participar, discutir, votar e ser votado nas Assembleias Gerais de Condôminos, respeitando o que dispõe a Convenção, desde que quites com suas obrigações condominiais; c) proceder às modificações ou reformas internas em sua respectiva unidade autônoma, independente de consentimento dos demais Condôminos, mas atendidas as disposições da Convenção e do Regimento Interno, ficando ressalvadas as disposições do Capítulo XIV da Convenção. Qualquer obra que modifique a fachada externa da unidade depende da aquiescência prévia escrita da unanimidade dos Condôminos do Condomínio Geral, ressalvadas as disposições do Capítulo XIV da Convenção; d) realizar a junção física de duas ou mais unidades autônomas contíguas, desde que as unidades autônomas objeto da unificação se localizem no mesmo pavimento e pertençam a mesma pessoa, e desde que tais não sejam destinadas à exploração hoteleira na forma do Capítulo XIV da Convenção; e) usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais Condôminos, condicionados às regras estabelecidas pela Convenção em relação às partes de propriedade comum de uso exclusivo, às conveniências e interesses individuais e às normas da boa vizinhança; f) examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimento ao Síndico ou Administradora ou ao Conselho Fiscal; g) denunciar ao Síndico ou Administradora, qualquer irregularidade que observe; h) exigir o cumprimento das normas da Convenção e de seu Regimento Interno (Cláusula Nona da Convenção de Condomínio).

São deveres dos Condôminos, de acordo com a Convenção de Condomínio: a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, bem como os respectivos apartamentos, para fins diversos daqueles a que se destinam; b) fazer observar por si, ou por quem fizer suas vezes, na ocupação da unidade autônoma, os preceitos da Convenção e do Regimento Interno, sendo o responsável por atos praticados por seus familiares, prepostos ou serviçais; c) conservar e reparar à sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma; d) não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais Condôminos; e) não causar dano ou incômodo aos demais Condôminos ou moradores ou obstáculos e embaraços ao bom uso das coisas e as partes comuns; f) zelar individualmente pela conservação e boa ordem das partes de uso comum, como patrimônio em geral que são; g) pagar ao Síndico ou Administradora, na proporção de suas participações condominiais, rateias das despesas comuns do Condomínio como um todo e das despesas comuns do respectivo Setor, e as contribuições determinadas nesta Convenção e fixadas pelas Assembleias Gerais, observadas as disposições específicas para as unidades do Hotel previstas no Capítulo XIV da Convenção de Condomínio; h) comunicar ao Síndico ou Administradora as alterações que pretendem introduzir em suas unidades autônomas, facilitando-lhes o ingresso nelas quando necessário, observadas as disposições específicas para as unidades do Hotel previstas no Capítulo XIV adiante; i)

permitir a entrada do Síndico ou do Subsíndico, ou de pessoa por eles devidamente credenciada, em sua unidade autônoma, sempre que for necessária a inspeção de instalações ou a execução de trabalhos relacionados com o edifício e suas instalações, observadas as disposições específicas para as unidades do Hotel previstas no Capítulo XIV da Convenção de Condomínio (Cláusula Décima da Convenção de Condomínio).

É, ainda, proibido a qualquer Condômino: a) mudar a forma, a cor ou aspecto externo dos edifícios e, particularmente a fachada de sua unidade autônoma, inclusive colocação de aparelhos de ar condicionado em lugares não previstos nos projetos; b) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas no Condomínio, devendo qualquer pintura ser feita com autorização do Síndico, após deliberação dos Condôminos, exceto nos casos previstos nos Capítulos XIII e XIV da Convenção; c) embarçar ou embargar o uso das partes comuns; d) realizar obras ou empregar qualquer processo de aquecimento, substâncias, instalações ou aparelhos, suscetíveis de ameaçar a segurança e a solidez do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza ou causar incômodo aos demais Condôminos; e) instalar ou usar toldos ou outras coberturas nas partes externas do Condomínio ou permitir que se coloquem cartazes ou anúncios, inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, hall's, vestíbulos, com exceção de: (i) instalação de letreiros ou placas de publicidade na fachada do Hotel e das unidades autônomas lojas voltadas para a área de circulação do pavimento; (ii) colocação de inscrições nas portas das unidades autônomas escritórios ou salas voltadas para o corredor de circulação do pavimento; tudo de acordo com os critérios e modelos definidos em Regimento Interno específico; f) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros, detritos ou lançar quaisquer objetos ou líquido sobre as partes ou coisas comuns, pátios internos, jardins ou via pública; g) usar alto-falantes, instrumento ou aparelho sonoro em altura de som que cause incômodo aos Condôminos ou ocupantes das demais unidades autônomas, e em especial antes das 8:00 horas e após as 22:00 horas, salvo em circunstâncias excepcionais, mediante autorização prévia do Síndico ou do Subsíndico do Setor; h) lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo Regimento Interno; i) estender tapetes, roupas ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior, remover pó de tapetes, de cortinas ou de parte da unidade autônoma senão por meios que impeçam a sua dispersão; j) ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica inflamável, odorífera, que possa afetar a saúde dos demais Condôminos e ocupantes das unidades autônomas ou que possa resultar no aumento do prêmio de seguro do Condomínio; k) realizar jogos infantis ou atividades esportivas em outras partes que não as destinadas aos mesmos, o que não se aplica ao Hotel; l) utilizar-se dos empregados do Condomínio para serviços particulares; m) manter e ingressar no Condomínio com cães de médio e grande portes, e principalmente aqueles de raça reconhecidamente perigosa e agressiva ao convívio público, excetuando-se os cães-guia que terão acesso ao Condomínio em geral, incluindo o Hotel. Será, facultado, no entanto, aos Condôminos de unidades autônomas residenciais, bem como aos hóspedes do hotel em geral, manter e adentrar no Condomínio, incluindo o Hotel, com cães, gatos e aves considerados de estimação e domésticos, dóceis e de pequeno porte, observadas as regras disciplinares que serão objeto do Regimento Interno, voltadas ao uso de coleira, focinheira, circulação nas partes comuns e quanto á higiene das partes comuns; n) usar, alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas para fins escusos, ilícitos ou proibidos penalmente; o)

usar, alugar, ceder ou permitir que subloquem as respectivas unidades autônomas escritórios, salas e lojas para reunião política, religiosa, leilões, estabelecimentos industriais de qualquer porte ou atividade, funerárias, pensões, clubes ou suas sedes ou setores; p) usar, alugar, ceder ou permitir que subloquem as respectivas unidades autônomas residenciais para reunião política, religiosa, leilões, estabelecimentos comerciais ou industriais de qualquer porte ou atividade, clubes ou suas sedes ou Setores, escritórios de profissionais liberais ou clínicas em geral; pensões, repúblicas de moradia de qualquer gênero ou moradia de grupo de pessoas sem vinculação familiar entre si, cursos de qualquer natureza, aulas musicais individuais ou coletivas; q) instalar aparelhos individuais de ar condicionado na fachada externa dos edifícios, salvo nos locais projetados com esta finalidade; r) guardar ou colocar objetos ou móveis, de qualquer espécie, nas vagas de garagem; s) alienar, locar ou ceder a terceiros estranhos ao Condomínio as vagas de garagem acessórias de suas unidades autônomas (Cláusula Décima Primeira da Convenção de Condomínio).

Ainda, entre outras obrigações dos Condôminos previstas na minuta da Convenção de Condomínio, destacam-se: (i) destinar sua unidade autônoma hoteleira ao pool para exploração hoteleira, sendo-lhe vedado usar diretamente sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, ou parte ideal, conforme o caso, sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela – Cláusula 50; (ii) conservar a plena e inteira posse do Representante do Pool, e, portanto, da Operadora Hoteleira sobre as unidades autônomas e partes comuns de uso exclusivo do Hotel, bem como sobre as instalações técnicas, equipamentos operacionais, não constituindo sobre elas qualquer gravame que venha a afetar sua exploração pela Operadora Hoteleira; (iii) b) não turbar nem esbulhar a posse do Representante do Pool, e, portanto, da Operadora Hoteleira, envidando também seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam; (iv) não interferir na operação e administração desenvolvidas pelo Representante do Pool e, conseqüentemente, pela Operadora Hoteleira, a não ser pelos meios, representantes e condições previstos no Contrato de Operação; (v) contribuir para que a Representante do Pool e conseqüentemente a Operadora Hoteleira mantenham o Hotel em conformidade com os padrões contratados (Cláusula 56, alíneas “a”, “b”, “c” e “g”, respectivamente, da Convenção de Condomínio).

Cada Condômino concorrerá obrigatoriamente no pagamento das denominadas despesas ordinárias de custeio dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, inclusive a remuneração do síndico e da administradora, se houver, bem como das despesas extraordinárias, reconhecidos os respectivos valores, no décimo dia de cada mês a que correspondam (Cláusulas 29 a 31 da Convenção de Condomínio).

As áreas comuns do Empreendimento e as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão disponibilizadas para a Operadora Hoteleira divulgar e promover o pool hoteleiro, sempre de acordo com a legislação aplicável e aos termos do contrato a ser firmado para disciplinar essa utilização (Cláusulas 45 e 49 da Convenção de Condomínio).

A minuta da Convenção de Condomínio prevê que, anualmente, será realizada assembleia geral ordinária dos Condôminos na qual será eleito o Síndico e os Subsíndicos, cujos mandatos serão de 02 (dois) anos, permitida a reeleição por períodos sucessivos.

A Operadora Hoteleira representará os condôminos titulares das unidades hoteleiras nas Assembleias do Condomínio ou do Setor E do Condomínio (Cláusula 52 da Convenção de Condomínio).

A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o condômino ou o possuidor infrator à multa que for estabelecida pelo Síndico, multa esta será devida multa variável de $\frac{1}{2}$ (meia) a 05 (cinco) taxas condominiais vigentes a época do evento, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber além da multa aludida anteriormente; além disso, o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Cláusula 42 e parágrafos da Convenção de Condomínio).

REMUNERAÇÃO COM O INVESTIMENTO

Remuneração dos Investidores Adquirentes

A remuneração de cada Investidor Adquirente corresponderá à sua cota parte nos dividendos distribuídos anualmente, de acordo com o previsto nas Cláusulas VIII e IX do Contrato de Constituição da SCP, conforme resultados financeiros da SCP, ou seja, em havendo Lucro Operacional Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos; nos termos da cláusula II.4.2. do Contrato de Constituição da SCP, a cota parte de cada Investidor Adquirente de unidade autônoma integral corresponderá à fração ideal de terreno de cada Suíte titulada pelo Investidor Adquirente multiplicada por 1.000 (mil); se o Investidor Adquirente for titular de Parte Ideal de Unidade Autônoma, sua cota-parte na SCP será calculada de forma proporcional, tendo como parâmetro as quotas partes tituladas pelos adquirentes de Unidades Autônomas integrais.

O pagamento dos dividendos será efetuado, se e quando for o caso, mediante prévia dedução de eventuais tributos aplicáveis sobre os mesmos, custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ e CSLL, conforme item VIII.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Os dividendos da SCP serão apurados e pagos anualmente, após a aprovação das contas do Exercício Financeiro findo pela Assembleia Geral de Sócios. Sem prejuízo disto, na forma prevista no item VIII.1. do Contrato de Constituição da SCP, poderá a Operadora Hoteleira antecipar aos Investidores Adquirentes o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita. O lucro líquido ou dividendo da SCP, anualmente apurado será destinado à distribuição aos Investidores Adquirentes. Não obstante, a Operadora Hoteleira, em conjunto com o Conselho de Representantes do Pool, poderá dar destinação diversa a estes valores, desde que deliberado e aprovado em Assembleia Geral, de acordo com o definido no item IX.1 do Contrato de Constituição da SCP.

A Operadora Hoteleira, consoante com o item IX.2. do Contrato de Constituição da SCP, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, poderá, a menos que não disponha de disponibilidade contábil ou de caixa para tanto, promover adiantamentos mensais dos dividendos aos Investidores Adquirentes, na qualidade de Sócios Participantes da SCP, em montante a ser apurado com base em sua experiência profissional, nos compromissos futuros do Hotel e na situação econômica e de caixa da SCP.

A receita líquida da SCP será o resultado da receita bruta, deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.

As despesas pagas ou incorridas pela SCP, relativas às suas operações compreendem, dentre outras necessárias para sua implantação e funcionamento, as seguintes:

CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS - (a.1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); **(a.2)** Reembolso de salários e encargos ao condomínio; **(a.3)** Custos de vendas sobre

receitas, **(a.4)** Despesas gerais e administrativas; **(a.5)** Custos e despesas operacionais; **(a.6)** Custo de café da manhã; **(a.7)** Materiais de apartamentos; **(a.8)** Tarifas públicas dos apartamentos; **(a.9)** Despesas financeiras e bancárias; **(a.10)** Comissão de cartão de crédito; **(a.11)** Taxa Mensal de Marketing Institucional; **(a.12)** Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; **(a.13)** Gastos gerais de vendas e marketing; **(a.14)** Perdas estimadas para liquidação duvidosa; **(a.15)** Lavanderia industrial; **(a.16)** Serviços contratados; **(a.17)** Despesas com manutenção dos apartamentos; **(a.18)** Outras despesas com A&B;

DESPESAS DA PROPRIEDADE – **(b.1)** Taxa de administração sobre a receita líquida; **(b.2)** Taxa Mensal de Administração; **(b.3)** Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; **(b.4)** Taxa Mensal de Incentivo; **(b.5)** Aluguel de área de A&B; **(b.6)** Despesa após lucro operacional de A&B, consistente em rubrica de alocação do fundo de reposição de ativos gerados com operação própria de alimentos e bebidas; **(b.7)** Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); **(b.8)** Seguro dos bens dos apartamentos; **(b.9)** Aluguel de imóvel; **(b.10)** Aquisição/serviços da Sociedade (gastos gerados pelos Investidores, sempre de acordo com o objeto do negócio, fundo de reformas, fundo de reposição de ativos contratual); **(b.11)** Depreciação e amortização; **(b.12)** Fundo de Reposição de Ativos; **(b.13)** IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; **(b.14)** CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.

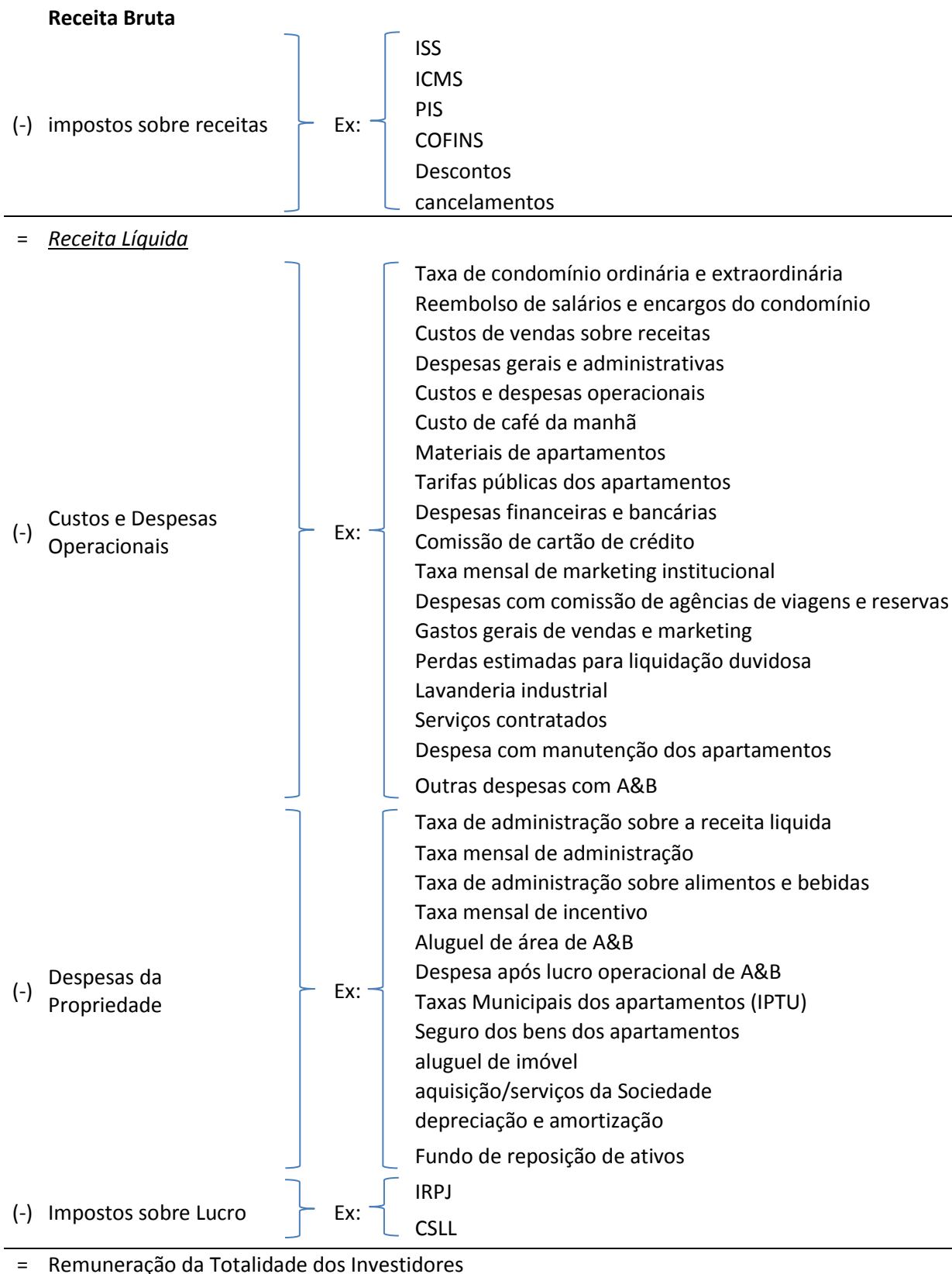
Para fins de cálculo da remuneração devida à Operadora Hoteleira pela administração da SCP, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da SCP será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas no item *CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS*.

Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela SCP, toda contabilidade relativa a essa exploração será feita separadamente pela Operadora Hoteleira, à expensas da SCP, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da SCP para fins de distribuição de resultados aos sócios desta.

É importante ressaltar que os Investidores Adquirentes não receberão qualquer remuneração advinda da exploração do Hotel em caso de resultado negativo em determinado período, ou, ainda, em caso de resultado positivo, porém, insuficiente para compensar eventual resultado negativo acumulado nos meses anteriores ou pagar compromissos futuros da SCP. O mesmo não ocorre com a Operadora Hoteleira, que recebe determinadas taxas e remuneração atreladas à Receita Bruta do Hotel, de forma que receberá tais valores ainda que o resultado líquido do Hotel seja negativo, conforme detalhado na seção “Fatores de Risco” as fls. 77 deste Prospecto.

Para melhor visualização da forma de apuração do resultado da SCP para divisão entre a totalidade dos investidores, e sua posterior distribuição para cada um dos investidores, apresenta-se abaixo a cronologia e fórmula ilustrativas e exemplificativa do quanto disposto no Contrato de Constituição da SCP:

a) Obtenção do resultado a ser partilhado entre os investidores



b) Obtenção da remuneração de cada investidor

$$\text{Rem. do Investidor} = \frac{\text{Rem.Total dos Investidores}}{\text{Número total de Cotas da SCP}} \times \text{Cota Parte do Investidor}$$

Onde:

Número total de cotas da SCP = Soma das frações ideais de todas as unidades Hoteleiras x 1000

Cota Parte do investidor = fração ideal da unidade hoteleira x 1000

Cada Investidor Adquirente, de acordo com a legislação tributária vigente, deverá arcar, se for o caso, com o Imposto de Renda e outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre seus respectivos lucros e sobre o capital.

Para mais informações sobre as taxas cobradas pela Operadora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar os contratos constantes do Anexo I “Minutas dos Contratos do Empreendimento” as fls. 85 deste Prospecto.

Remuneração da Operadora Hoteleira:

A Remuneração da Operadora Hoteleira refere-se ao valor indicado no item VII do Contrato de Constituição da SCP, assim constituído:

- a) Até o dia 10 (dez) de cada mês: (a) Taxa Mensal de Administração: 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) da receita Líquida das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP; mais, (b) Taxa Mensal de Comercialização: 2% (dois por cento) da receita líquida das operações auferida com a exploração do objeto da SCP, observada a fórmula de cálculo prevista no Contrato de Constituição da SCP; mais, (c) Taxa Mensal de Incentivo escalonada da seguinte maneira: **8% (oito por cento)** do lucro operacional bruto (GOP) auferido em cada mês, quando a margem do GOP for menor ou igual a 25% (vinte e cinco por cento); **9% (nove por cento)** do lucro operacional bruto (GOP) auferido em cada mês, quando a margem do GOP for maior que 25% (vinte e cinco por cento) e menor ou igual a 30% (trinta por cento); **10% (dez por cento)** do lucro operacional bruto (GOP) auferido em cada mês, quando a margem do GOP for maior que 30% (trinta por cento); sempre calculados nos termos previstos na Cláusula VIII do Contrato de Constituição da SCP, adotando-se sempre o regime de competência; e
- b) receber a participação nos lucros da SCP, referente à sua Quota-Parte.

Os pagamentos previstos nos itens (i) e (ii), acima, devidos à Operadora Hoteleira, serão realizados através de débito automático em conta corrente e serão contabilizados como despesas da SCP. Qualquer diferença eventualmente apurada entre valores devidos pela SCP à Operadora Hoteleira e os efetivamente pagos será objeto de acerto no mês subsequente ao da sua constatação.

Além da Remuneração acima descrita, a Operadora Hoteleira também reterá a custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ e CSLL, que compõe parte da Despesa Operacional do Empreendimento e, assim, é abatida da Receita Líquida Operacional, para fins do cálculo do Resultado Líquido.

É importante ressaltar que parte da remuneração da Operadora Hoteleira está atrelada à Receita Bruta do Hotel (ou a parcelas desta) conforme Contrato de Constituição da SCP, de forma que a Operadora Hoteleira receberá remuneração ainda que o resultado líquido do Hotel seja negativo. O mesmo não ocorre no caso nos Investidores Adquirentes, cujos rendimentos estão vinculados ao resultado financeiro da SCP, participando da distribuição dos dividendos, em sendo o resultado positivo – havendo Lucro Operacional Líquido, e arcando com os prejuízos, caso o resultado seja negativo, conforme detalhado na seção “Fatores de Risco” as fls. 77 deste Prospecto, em especial no Fator de Risco “*Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada ao Lucro Operacional Bruto do empreendimento*”. Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” as fls. 68 deste Prospecto.

Há ainda que se destacar que a Operadora Hoteleira também receberá dividendos na qualidade de Sócia Ostensiva, conforme referido no item “ii”, acima, e de acordo com o disposto na alínea “b” do item VII.1 do Contrato de Constituição da SCP.

Ademais, além da remuneração devida à Operadora Hoteleira, a SCP reembolsará a Operadora Hoteleira de despesas pagas ou incorridas pela SCP, conforme previsto nas alíneas “A” e “B” do item VIII.3. do contrato de Constituição da SCP.

RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS EM CASO DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em caso de cancelamento, suspensão ou desistência (revogação) da Oferta, a Incorporadora, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data em que houver o evento de desistência ou cancelamento da Oferta, restituirá aos Investidores Adquirentes, em parcela única, a integralidade dos valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que os mesmos indicarem, oportunamente.

Nas hipóteses de suspensão da Oferta os valores não serão objeto de devolução, salvo se a CVM assim determinar, dado o caráter provisório que detém uma suspensão. Em sendo necessário facultar aos Investidores Adquirentes o direito de retratação na participação da Oferta, e em sendo tal direito exercido, os valores lhes serão devolvidos na forma referida acima.

DATA DE INÍCIO E DE ENCERRAMENTO DA OFERTA

O lançamento do Empreendimento está previsto para ocorrer tão logo se obtenha o registro da presente oferta pela CVM, na medida em que os demais requisitos já se encontram preenchidos (em suma, projeto aprovado e incorporação imobiliária registrada), e será devidamente comunicado a CVM nos termos da declaração cujo modelo constitui o Anexo VIII deste Prospecto.

O prazo de duração esperado é de 36 (trinta e seis) meses contados do início da oferta, podendo ser prorrogada por igual período mediante prévia comunicação a CVM.

Ao final da oferta, o seu encerramento será comunicado nos termos da declaração cujo modelo constitui o Anexo IX deste Prospecto.

PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Lista de Sociedades Corretoras e/ou Corretores Individuais Autorizados

A venda das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, ou partes ideais destas, será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos. O que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

A distribuição dos CIC da Oferta será feita diretamente pela Ofertante por meio de Corretores Individuais, contratados por ela. Não obstante, durante a Oferta, poderão ser contratadas Sociedades Corretoras, bem como Corretores Individuais Autônomos, que venham a ser selecionadas e devidamente qualificadas pela Ofertante, os quais de igual forma serão supervisionadas pela Ofertante e serão divulgadas no *website* do Hotel.

Descrição Práticas

Considerando que a venda das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras é complexa e possui peculiaridades, fazendo com que seja necessário que as sociedades corretoras e corretores individuais que venham a intermediar estas vendas sejam treinados e orientados para tanto, é importante que a atuação destes sejam acompanhadas e supervisionadas pela Incorporadora. Para tanto, a Ofertante adotará as seguintes práticas para contratação e supervisão da atuação destes corretores de imóveis envolvidos na intermediação das vendas das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras:

- a) Exclusividade de comercialização para as empresas autorizadas;
 - b) Informar a imobiliária da data do anúncio de início de distribuição de CIC;
 - c) Disponibilizar material publicitário para a imobiliária, na forma de 800 (oitocentas) unidades de folder e hotsite informativo;
 - d) Manter no ar o hotsite do “Georgina Business Park Setor E - Hilton Garden Inn São José do Rio Preto” até o encerramento da OFERTA PÚBLICA;
 - e) Manter no ar o hotsite da Incorporadora;
 - f) Informar e atualizar a corretora sobre alterações no CIC;
 - g) Disponibilizar treinamento das equipes de vendas;
 - h) Constar como obrigações da imobiliária:
 - Treinar sua equipe de associados;
 - Ofertar e garantir que seus associados ofertem as unidades autônomas hoteleiras;
-

-
- Observar estritamente as informações constantes no CIC da OFERTA PÚBLICA;
 - Fornecer cópia atualizada do prospecto e do estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento e demais documentos que compõem o CIC aos seus corretores associados;
 - Deixar claro aos seus corretores associados que os mesmos não podem publicar material ou ofertar publicamente as unidades autônomas hoteleiras em nome próprio ou de entidade jurídica diferente da imobiliária;
 - Quando da venda da unidade autônoma hoteleira enviar a Incorporadora formulário de pedido contendo a qualificação do investidor adquirente, a discriminação das unidades adquiridas e a forma de pagamento, além das cópias do documento de identificação e comprovante de endereço do adquirente;
 - Na hipótese dela imobiliária tomar conhecimento que tenha sido descumprida ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor associado, de alguma norma de conduta no âmbito da OFERTA PÚBLICA, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, afastar o referido corretor do grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC;
 - não publicar material publicitário sem o consentimento por escrito da Incorporadora.
-

FATORES DE RISCO

Os fatores de risco a seguir mencionados (“Fatores de Risco”) devem ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras vinculadas aos CIC.

O valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco, os quais, portanto, devem ser analisados e avaliados por potenciais Investidores Adquirentes.

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Incorporadora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Incorporadora ou que estas considerem atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes.

1) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas, havendo possibilidade inclusive de prejuízo

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade do Empreendimento disponibilizado aos Investidores Adquirentes.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir.

Portanto, a rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias até a regularização desta situação.

Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores, o Investidor Adquirente deve consultar a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes” deste Prospecto as fls. 68.

2) Possibilidade de cobrança de multa sobre o valor investido.

O Investidor Adquirente está sujeito ao pagamento de multas nos seguintes casos, todos já mencionados neste Prospecto: (a) deixar de realizar o pagamento de qualquer das parcelas acordadas com a Incorporadora constantes dos Quadros Introdutórios do Compromisso de Venda e Compra nos respectivos vencimentos: o Investidor Adquirente será notificado judicial ou extrajudicialmente pela Incorporadora a, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito, acrescido de: (i) atualização monetária de débito *pro rata die* pelos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês; (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto; e (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso - conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, as fls. 43 deste Prospecto, sendo que a previsão contratual consta na Cláusula Nona do Compromisso de Venda e Compra; (b) na hipótese de o Investidor Adquirente solicitar a rescisão do Compromisso de Venda e Compra por motivos devidamente justificados até a transferência da posse da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, a Incorporadora poderá, a seu exclusivo critério, aceitar a solicitação, apurando as quantias pagas pelo Investidor Adquirente atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, descontando as seguintes despesas: (i) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora; (ii) contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), às taxas vigentes na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela Incorporadora; (iii) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário em questão, ainda que venham a ser criados no curso do Compromisso de Venda e Compra; (iv) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Compromisso de Venda e Compra; e (v) outras despesas comprovadas pela Incorporadora; a importância a ser restituída ao Investidor Adquirente será sempre de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos, conforme referido na seção III - “Resumo das Disposições Contratuais do CIC”, mais especificamente quando trata do “Compromisso de Venda e Compra”, as fls. 43 deste Prospecto, sendo que a previsão contratual consta no item 9.2 do Compromisso de Venda e Compra; (c) Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido (na hipótese do atraso perdurar por dez dias ou mais) e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês, resultando, em função disto (após notificação sem purga da mora), a rescisão do Contrato de Constituição da SCP. (d) se não cumprir ou observar quaisquer das estipulações da Convenção de Condomínio: estará sujeito, o Condômino ou possuidor (posição assumida também pelo Investidor Adquirente juntamente com os demais proprietários de unidades autônomas do Empreendimento) infrator, à multa que for estabelecida na Assembleia Geral respectiva, que aprovar o orçamento de cada ano, multa esta diária, enquanto a infração perdurar sem prejuízo da responsabilidade civil

ou criminal que, no caso, couber (Artigo 45 da Convenção de Condomínio), conforme referido na seção “Outros Contratos Relacionados ao Empreendimento – Convenção de Condomínio” as fls. 63 deste Prospecto.

3) O Empreendimento será administrado por terceiros e eventuais deficiências nessa administração poderão afetar os resultados do Empreendimento.

O Empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Investidores Adquirentes possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Investidores Adquirentes.

4) A possibilidade de, no caso de compra financiada de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira ou Parte Ideal desta, a Taxa Interna de Retorno do Investimento (TIR) ser inferior à projetada no estudo de viabilidade econômica, tendo em vista a possibilidade de a taxa de correção do saldo devedor ou diferença nos parâmetros de atualização do retorno.

No Estudo de Viabilidade do Hotel, a Taxa Interna de Retorno do investimento foi calculada com base no fluxo de caixa previsto (investimentos e resultado operacional futuro por unidade hoteleira).

Para esse cálculo foram utilizados os valores nominais de aquisição das unidades; no entanto, para a compra da unidade a prazo, as parcelas serão corrigidas pelo INCC-DI/FGV(*) durante a construção da unidade, e pelo IGP-M/FGV(*) após a expedição do “Habite-se”, conforme indicado na cláusula 2ª item 2.4. do Compromisso de Venda e Compra, de modo que a TIR poderá sofrer variações conforme o prazo de pagamento e a evolução percentual dos aludidos índices.

Também, para atualizar o investimento, utilizou-se a projeção de IPCA divulgada pelo Itaú BBA em julho de 2019 para o período de 2019 a 2022 (3,6% a.a., 3,6% a.a., 3,8% a.a., 3,5% a.a. respectivamente). Caso o referido índice apresente redução no período de reembolso do investidor, a TIR poderá apresentar uma melhora em relação ao dado informado no estudo de viabilidade. Da mesma forma, caso o índice sofra aumentos superiores, a TIR poderá sofrer impacto negativo.

5) Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes da construção do Empreendimento e da exploração de sua atividade hoteleira.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra a Operadora Hoteleira, ou da exploração da atividade hoteleira pela

Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado financeiro do Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora, ainda que de responsabilidade desta, com o conseqüentemente, impacto, nesse caso, sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

6) O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

Não obstante a atratividade do contexto mercadológico, importante destacar que o crescimento no número de concorrentes poderá levar a uma maior oferta de quartos, por vezes acompanhada de diminuição das margens de lucro (especialmente em razão da segmentação do mercado hoteleiro da região). A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de negociação crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o Empreendimento a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a Operadora Hoteleira não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do Empreendimento e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional. Além disso, o setor imobiliário hoteleiro brasileiro é altamente fragmentado, não existindo barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

7) Poderá haver atrasos ou imprevistos na execução das obras do Empreendimento.

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, em razão de diversos fatores, inclusive de força maior, como fenômenos naturais ou atrasos na renovação de licenças administrativas. Caso isso ocorra, sem prejuízo de disposições contratuais compensatórias, haverá atraso no início das atividades hoteleiras no Empreendimento, postergando, da mesma forma, o recebimento da remuneração por parte dos Investidores Adquirentes.

8) Poderá haver inadimplemento da Incorporadora na entrega do Empreendimento.

Poderá haver inadimplemento da Incorporadora quanto à conclusão das obras e entrega do Empreendimento, de modo que os Investidores Adquirentes poderão ter que se organizar para aportar recursos para conclusão das obras.

9) Poderá haver inadimplemento da Incorporadora no contrato de financiamento da construção do Empreendimento.

A construção do Empreendimento será realizada em parte por meio de recursos próprios e em parte com recursos a serem tomados de um dos agentes do Sistema de Financiamento Imobiliário, de modo que o terreno onde será construído o Empreendimento, bem como acessões e benfeitorias que nele serão erigidas,

na oportunidade própria, serão entregues em hipoteca de primeiro grau, alienação fiduciária ou qualquer outra garantia real para assegurar o financiamento a ser tomado em montante não superior ao orçamento da obra. Dentre os bens a serem ofertados em garantia hipotecária, portanto, inclui-se a fração ideal do terreno vinculada à Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira. O inadimplemento por parte da Incorporadora em quitar as parcelas do financiamento contratado poderá ensejar a excussão da garantia real pela instituição financeira credora, o que poderá prejudicar a aquisição da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira pelo Investidor Adquirente.

10) A operação hoteleira demanda a obtenção de licenças e eventuais mudanças na regulação aplicável podem influenciar os resultados do Empreendimento.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro demandam a obtenção de diversas licenças. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar o seu retorno financeiro, impactando negativamente na remuneração dos Investidores Adquirentes.

11) O valor de mercado dos imóveis no Brasil ou na região do Empreendimento pode sofrer redução, o que levará a uma consequente desvalorização do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização imobiliária, o valor de mercado do Imóvel em que será realizado o Empreendimento também poderá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras e do Empreendimento como um todo.

Além disso, os imóveis que são objeto da Oferta constituem Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, com finalidade dedicada exclusivamente à exploração hoteleira. Caso não haja demanda por hotéis na região onde será implantado o Hotel, não há previsão para a alteração de sua finalidade; assim, pode haver uma desvalorização dos imóveis por conta dessa destinação específica.

12) O Empreendimento poderá não dispor de seguro para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

A Operadora Hoteleira deverá, ao início da Fase Operacional, contratar seguro de responsabilidade civil contra danos aos bens de terceiros e danos causados a pessoas na fase operacional do Empreendimento. A Operadora Hoteleira também será responsável por contratar seguro contra incêndio e explosão no montante global igual a 100% do valor necessário para a reconstrução do Empreendimento e a reposição de todos os seus equipamentos e materiais operacionais, além de furto e roubo de bens próprios e dos pertencentes a terceiros. Os custos dos seguros contratados pela Operadora Hoteleira serão considerados Despesas da Propriedade do Empreendimento, nos termos do Contrato de Locação.

A Operadora Hoteleira não pode garantir que suas coberturas estarão sempre disponíveis ou serão sempre suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros e nem podem garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis. Adicionalmente, existem determinados riscos que não são cobertos por suas apólices, tais como, guerra, caso fortuito, força maior ou a interrupção de certas atividades. Ressalta-se que sinistros não cobertos pelas apólices da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro, podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira do Empreendimento.

13) Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada ao Lucro Operacional Bruto do empreendimento.

A Operadora Hoteleira terá sua remuneração preponderantemente atrelada ao lucro operacional bruto da SCP (de 8% a 10% do lucro operacional bruto conforme o GOP), porém também receberá determinadas taxas e remunerações da SCP atreladas à sua receita bruta (3,5% da receita líquida relativo *Taxa Mensal de Administração* e 2% da receita líquida relativo a *Taxa Mensal de Comercialização*, calculadas conforme previsto na seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira”, mais especificamente no item “Remuneração da Operadora Hoteleira” as fls. 71 deste Prospecto bem como na alínea “a” do item VII.1 do Contrato de Constituição da SCP), as quais serão recebidas ainda que o lucro operacional bruto da SCP seja negativo. Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Investidores e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Empreendimento. Para mais informações sobre a remuneração da Operadora Hoteleira, o Investidor deve consultar a seção “Remuneração dos Investidores Adquirentes e da Operadora Hoteleira” as fls. 68 deste Prospecto, o item “Remuneração da Operadora Hoteleira” as fls. 71 deste Prospecto.

14) Os Investidores Adquirentes poderão ter dificuldades em substituir a Operadora Hoteleira nas atividades de hotelaria a serem desenvolvidas no Empreendimento.

São motivos para a rescisão antecipada do Contrato de SCP: (i) destruição total do Empreendimento; ou (ii) a violação ou descumprimento de qualquer uma das cláusulas do Contrato de SCP por qualquer parte.

Caso o Contrato de SCP seja rescindido antecipadamente por quaisquer dos motivos acima previstos, os Investidores Adquirentes poderão ter dificuldades em substituir imediatamente a Operadora Hoteleira por outra locatária ou prestadora de serviços de hotelaria para operar o Empreendimento, sendo que durante o período em que o Empreendimento permanecer vazio os Investidores Adquirentes não farão jus ao recebimento de qualquer remuneração, podendo, inclusive, ser chamados, na qualidade de Condôminos, a aportar recursos adicionais no Empreendimento para cobrir determinados custos de manutenção, impostos e encargos do Empreendimento.

15) A rescisão do Contrato com a Operadora Hoteleira impedirá que o Empreendimento seja explorado sob a marca “Hilton Garden Inn”.

Em caso de rescisão do Contrato celebrado entre a Operadora Hoteleira e os Investidores Adquirentes não há garantia de que os Investidores Adquirentes (ou, eventualmente, uma nova operadora hoteleira) terão o direito de utilizar a marca “Hilton Garden Inn”.

16) A não contratação de mandatária pode vir a tornar dispersa a representação dos interesses dos Investidores Adquirentes junto à Operadora Hoteleira.

A mandatária, contratada em algumas operações de condo-hotel, tem por escopo a representação dos investidores perante a operadora hoteleira, o acompanhamento do desempenho e da participação do Empreendimento no mercado, podendo fazer parte do seu escopo de atuação, conforme o contratado, outras funções como a avaliação da estrutura de custos do Empreendimento, a sugestão de revisão dos orçamentos, a elaboração de ações promocionais e comerciais, a vistoria do hotel e de seus sistemas operacionais, revisão da distribuição dos resultados e a comunicação das informações na forma e periodicidade adequadas. Não obstante tenha a Operadora Hoteleira a obrigação de apresentar mensalmente as demonstrações financeiras e operacionais aos investidores, e embora a contratação da mandatária não seja obrigatória e nem crucial para o sucesso da operação, a mandatária assiste os investidores na medida em que concentra as informações e as demandas destes, sendo que a inexistência da figura da mandatária pode fazer com que os interesses dos Investidores Adquirentes não sejam adequadamente direcionados à Operadora Hoteleira.

17) Existe a possibilidade de existir passivos ambientais não conhecidos pela ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

É possível que, conforme a construção do Empreendimento avance, ou ainda por motivos de força maior, surjam passivos ambientais não previstos neste momento, que possam afetar negativamente o Empreendimento. Dessa forma, passivos ambientais ocultos podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e diminuir a taxa de retorno esperada pelos Investidores Adquirentes.

18) Existe a possibilidade da ofertante do empreendimento exercer influência nas assembleias de condôminos ou da SCP, caso mantenha em sua propriedade unidades autônomas do Empreendimento.

As Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras serão ofertadas a terceiros, de modo que a Ofertante, ou qualquer parte a elas relacionadas, não pretendem adquirir as unidades disponibilizadas. Todavia, dependendo da demanda do mercado, é possível que, até o início da operação hoteleira, algumas Unidades Autônomas Imobiliárias não tenham sido alienadas e, portanto, permanecerão em propriedade da Incorporadora. Caso isto ocorra, e a depender do número de unidades em estoque, a Incorporadora poderá exercer influência, ou preponderar, em eventual assembleia de condôminos ou da SCP realizada no período.

ANEXO I – CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

Compromisso de venda e compra

**CONTRATO PARTICULAR DE INCORPORAÇÃO,
COM PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE HOTELEIRA FUTURA
E OUTRAS AVENÇAS**

“GEORGINA BUSINESS PARK”

Unidade Hoteleira: _____

Setor E

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas têm, entre si, justo e contratado o presente negócio jurídico, mediante cláusulas, termos e condições adiante estipulados.

I – QUADRO RESUMO:

A – DA PROMITENTE VENDEDORA E INCORPORADORA:

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA., com sede na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, por seus representantes no final assinados, adiante denominada simplesmente **INCORPORADORA**.

B – PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES):

.....
.....
.....
.....,

adiante designado(a,s) simplesmente **COMPRADOR**, no masculino e no singular, mesmo na hipótese de ser uma compradora ou mais de um comprador.

C – DA UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA A SER CONSTRUÍDA:

C.1 – A unidade autônoma hoteleira nº, a se localizar no ...º andar do **Hotel do Setor E** assim descrita e caracterizada:

.....

C.2 – Origem do terreno: R.3 em 28/08/2013, na Matrícula nº 87.978 do 2º Registro de Imóveis da comarca de São José do Rio Preto,.

C.3 – Registro da Incorporação: R.5 em 18/12/2013, na Matrícula nº 87.978, do 2º Registro de Imóveis da comarca de São José do Rio Preto-SP.

C.4 – Patrimônio de Afetação: A incorporação está submetida ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos e para os efeitos dos art. 31-A e 31-B da Lei 4.591/64, com a redação data pelo art. 53 da Lei 10.931/2004, conforme Av.7 e Av.8 da aludida Matrícula nº 87.978.

C.5 – Parte do empreendimento constituída pelas Torres 2, 3 e 4 do Setor “A” (Europe) foi concluída e averbada, encontrando-se o condomínio instituído e especificado parcialmente, conforme R.12 da referida Matrícula nº 87.978, com sua Convenção Condominial registrada sob nº 15.715, no Livro 3 – Registro Auxiliar do 2º Registro de Imóveis desta comarca.

D – DO PREÇO DE VENDA DA UNIDADE HOTELEIRA E SUA FORMA DE PAGAMENTO:

Preço de Venda: R\$ (.....), sendo R\$ (.....) referentes à fração ideal de terreno e R\$ (.....) referentes à construção, a serem pagos da seguinte forma:

D.1 – Entrada:

R\$ (.....) neste ato, representados pelo(s) cheque(s) nº(s), sacado(s) contra o Banco, ag., cuja quitação ocorrerá automaticamente com a compensação bancária positiva do(s) referido(s) cheque(s), sendo que a falta de compensação positivo do primeiro cheque, por qualquer motivo, tornará o presente contrato sem nenhum efeito jurídico, independentemente de notificação;

D.2 – Parcelamento:

D.2.1 - R\$ (.....), em (.....) parcelas mensais e consecutivas de R\$ (.....) cada uma, reajustáveis, vencendo a primeira no/..../....., e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

D.2.2 – R\$ (.....), em (.....) **parcelas semestrais**, no valor de R\$ (.....) cada uma, reajustáveis, com vencimento em .../.../....., .../.../....., .../.../..... e .../.../.....;

D.2.3 – R\$ (.....), em **uma única parcela**, reajustável, com vencimento em/...../.....;

D.2.4 - R\$ (.....), em **uma única parcela**, a ser reajustada e acrescida de juros (v. itens D.3 e D.4 adiante), vencível em até 30 (trinta) dias após a averbação da construção da unidade no registro imobiliário, a serem pagos com **recursos próprios** ou através de **financiamento habitacional** a ser obtido pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR junto a agente financeiro, na forma e condições estipuladas na cláusula 2ª, item 2.5 e seus subitens.

D.3 – As parcelas retro indicadas, inclusive a do financiamento, **serão corrigidas mensalmente**, a contar do mês de assinatura deste contrato, de acordo com a variação do **INCC-DI/FGV^(*)** durante a construção da unidade, e pelo **IGP-M/FGV^(*)** após a expedição do “Habite-se”, conforme indicado na cláusula 2ª item 2.4.

D.4 – As parcelas vincendas após a expedição do “Habite-se”, inclusive a do financiamento, terão acréscimo de **juros à base da taxa de 12% ao ano**, calculados pela *Tabela Price*.

* **INCC-DI/FGV** – Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

* **IGP-M/FGV** – Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas.

E – DA CORRETAGEM

R\$ (.....), a serem pagos pela INCORPORADORA aos intermediadores deste negócio, após a assinatura deste contrato e proporcionalmente ao recebimento das parcelas da entrada.

F – DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

(nos termos dos arts. 35-A, 43-A e 67-A da Lei 4.591/64, introduzidos pela Lei 13.786/2018)

F.1 – Em caso de resolução contratual por inadimplemento ou iniciativa do PROMISSÁRIO COMPRADOR, ou qualquer outro motivo a ele imputado, nos termos da cláusula 6, itens 6.2 e 6.3, **aplicar-se-ão a ele as seguintes penalidades e sanções, cumulativamente**, em favor da INCORPORADORA:

I. multa de 50% (cinquenta por cento) do valor das parcelas pagas, corrigidas até a data da efetiva liquidação desta multa;

II. **ressarcimento da comissão de corretagem paga pela INCORPORADORA à Imobiliária intermediadora do presente negócio** (v. *Alínea E* deste *Quadro Resumo*), corrigida tal comissão desde o desembolso até a data da efetiva liquidação deste ressarcimento;

III. **pagamento de indenização mensal pela fruição e/ou disponibilidade do imóvel**, desde a posse/disponibilização até a desocupação/devolução das chaves, **desde já fixada em 0,5% (meio por cento) ao mês do valor deste contrato** devidamente corrigido até o evento da desocupação/devolução das chaves;

IV. **perda das benfeitorias** que eventualmente tiver realizado na unidade;

V. **indenização por eventuais danos causados ao imóvel**, não decorrentes do uso normal do mesmo, a serem apuradas na época da devolução do imóvel;

VI. **indenização dos valores referentes a despesas de condomínio, a tributos e tarifas de água e de energia elétrica incidentes sobre a unidade ora compromissada**, vencidos e não pagos pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, bem como dos valores referentes a despesas e emolumentos decorrentes da constituição em mora, tais como notificações extrajudiciais ou judiciais, editais e honorários advocatícios, tudo devidamente corrigido.

F.1.1 – A devolução pela INCORPORADORA ao PROMISSÁRIO COMPRADOR dos valores por ele pagos, deduzidas as penalidades e sanções referidas na Alínea F.1 retro, tudo devidamente corrigido, será feita **no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a expedição do “Habite-se”** do empreendimento, ou, no caso de revenda da unidade pela INCORPORADORA antes de transcorrido esse prazo, **em até 30 (trinta) dias da data da revenda, ou**, ainda, no caso de desfazimento do contrato após a expedição do “Habite-se”, **em até 30 (trinta) dias do desfazimento**.

F.1.2 – Todas as correções referidas nos itens F.1 e F.1.1, serão calculadas pelo índice aplicável nos termos deste contrato.

Ciente e de acordo com os termos destes itens F.1, F.1.1 e F.1.2:

Promissário Comprador (assinatura)

Promissário Comprador (assinatura)

F.2 – Em caso de atraso da INCORPORADORA na entrega da obra, por mais de 180 (cento e oitenta) dias corridos da data prevista na *Alínea H.3* deste *Quadro Resumo*, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá optar pela manutenção do contrato com o recebimento de indenização mensal ou pela resolução contratual**, nos seguintes termos:

a) optando pela manutenção do contrato, será **devida pela INCORPORADORA uma indenização ao PROMISSÁRIO COMPRADOR de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago por ele**, corrigido, **para cada mês de atraso, pro rata die**;

b) optando pela resolução contratual, a **INCORPORADORA** devolverá ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a **integralidade dos valores por ele pagos**, corrigidos, tudo em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução.

F.2.1 – Todas as correções referidas nas letras “a” e “b” da *Alínea F.2* serão calculadas pelo índice aplicável nos termos deste contrato.

Ciente e de acordo com os termos destes itens F.2 e F.2.1:

Promissário Comprador (assinatura)

Promissário Comprador (assinatura)

G – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

Na hipótese deste contrato ser firmado em estande de venda ou fora da sede ou do estabelecimento comercial da INCORPORADORA, **fica assegurado ao PROMISSÁRIO COMPRADOR o exercício, no prazo improrrogável de 07 (sete) dias a contar da sua assinatura, do direito de arrependimento** previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), caso em que a INCORPORADORA deverá devolver, de imediato, valores eventualmente pagos a qualquer título.

H – DOS PRAZOS:

H.1 – Carência para a efetivação da Incorporação: já superada.

H.2 – Habite-se: previsto para abril de 2022, com a tolerância de mais 180 dias (v. cláusula 4ª, item 4.1.3).

H.3 – Entrega da unidade: prevista para abril de 2022, com a tolerância de mais 180 dias (v. cláusula 4ª, item 4.1.3).

Obs.: A INCORPORADORA poderá, a seu exclusivo critério, abreviar o cronograma de obras do empreendimento e **proceder à averbação da obra e entrega da unidade antes do prazo retro previsto.**

I – EQUIPAGEM, MONTAGEM E DECORAÇÃO:

I.1 – Custeio de equipagem, montagem e decoração das Unidades e Área Comum do Hotel conforme exigências do Contrato de Administração para caracterização do padrão da marca, estimado em:

R\$ 70.900,00 (setenta mil e novecentos reais).

II – CONSIDERAÇÕES:

A. a INCORPORADORA é proprietária e legítima possuidora, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, impostos e taxas em atraso e contribuições de qualquer natureza, por força da pública “Escritura de Incorporação para Subscrição de Capital Social” lavrada às págs. 303/306, do Livro 268, em 19/08/2013, devidamente registrada sob nº R.3, na **Matrícula nº 87.978**, do 2º Registro de Imóveis desta comarca, de **uma área urbana** com 119.187,52 metros quadrados, situada no distrito, 2ª circunscrição imobiliária, município e comarca de São José do Rio Preto, com frente para a Avenida Anísio Haddad; cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 0551020000;

B. sobre o terreno retro descrito e caracterizado, a INCORPORADORA, sob sua exclusiva iniciativa e responsabilidade, está promovendo e realizando, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e sob o **regime condominial** estabelecido pelo Código Civil, a construção de um **empreendimento imobiliário** constituído de um conjunto misto de edificações para fins comerciais/serviços, de hotelaria e residenciais, com a denominação de “**GEORGINA BUSINESS PARK**”, para alienação de unidades autônomas a serem construídas e respectivas frações ideais de terreno, tudo de conformidade com os termos deste contrato e do respectivo **memorial de incorporação**, plantas e documentação correspondentes, especialmente a minuta de convenção de condomínio, arquivados no 2º Registro de Imóveis desta Comarca, de acordo com o registro sob nº R.5/87.978, em .18/12/2013 (“Empreendimento”);

C. o “GEORGINA BUSINESS PARK” situa-se na Avenida Anísio Haddad, nº 8.001, esquina da Avenida Benedito Rodrigues Lisboa, Jardim Vivendas, nesta cidade de São José do Rio Preto-SP e está **dividido em 05 (cinco) SETORES individualizados**, denominados Setores “A”, “B”, “C”, “D” e “E”, contando cada um com área individualizada e o **Setor Comum a todos eles** (“Condomínio”), regulado pela Convenção Condominial (“Convenção”), que está sendo **construído e comercializado por etapas**, com amparo subsidiário no art. 6º da Lei 4.864/65, na ordem que aprouver à INCORPORADORA, tudo conforme especificado no Memorial de Incorporação Imobiliária registrado no 2º Registro de Imóveis desta comarca;

D. o **Setor E** do Condomínio terá utilização mista e será composto de uma Torre multifuncional, constituída de hotel, lojas, escritórios e apartamentos residenciais, totalizando 269 (duzentas e sessenta e nove) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste Setor, e ocupa no terreno uma área individualizada de 20.832,88 m²;

E. o **Hotel** será composto por 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas (“Unidades”), as quais serão comercializadas pela INCORPORADORA aos compradores, bem como pelas partes de propriedade comum do Condomínio de uso exclusivo do hotel, cujo direito de uso exclusivo é atribuído aos titulares das Unidades na forma da Convenção (“Área Comum do Hotel”) (“Hotel”);

F. nos termos da cláusula 5ª deste contrato, foi constituída uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”), denominada “*Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Hilton Garden Inn São José do Rio Preto Georgina – SCP*”, cuja sócia ostensiva é a empresa “Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.”, com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, tendo como sócia participante a Incorporadora, “SCP” essa que tem como único e principal objetivo a exploração comercial das Unidades de titularidade da Incorporadora e dos compradores como meio de hospedagem ao público em geral para promoção da atividade hoteleira, sendo a totalidade das Unidades organizadas sob um sistema unificado para fins de exploração conjunta, constante e de modo uniforme e homogêneo (“Pool Hoteleiro”);

G. constituem premissa e condição para o presente negócio que os compradores se tornem Sócios Participantes da SCP, sub-rogando-se nos direitos e obrigações assumidos pela Incorporadora nos termos do Contrato de SCP, disponibilizando suas respectivas Unidades no âmbito do Pool Hoteleiro para que sejam exploradas comercialmente como meios de hospedagem pela Sócia Ostensiva.

H. a exploração das Unidades deverá ser realizada, de forma eficiente e competitiva, por meio de uma operadora hoteleira já contratada pela INCORPORADORA, qual seja, a empresa “Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.”, sócia ostensiva da “SCP” indicada na letra “F” retro, detentora da marca “HILTON GARDEN INN”, com reconhecida capacidade e conhecimentos técnicos para prestação de serviços de administração hoteleira de alta qualidade (“Operadora Hoteleira”).

I. a exploração das Unidades e da Área Comum do Hotel será realizada sob a administração da Operadora Hoteleira, considerando os termos da Convenção e segundo as regras do contrato de administração hoteleira e seus anexos firmado pela INCORPORADORA com a Operadora Hoteleira (“Contrato de Administração”), cujo resumo é parte integrante do presente como [Anexo].

III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a INCORPORADORA se compromete a vender ao COMPRADOR, e este a comprar, inclusive e especialmente a correspondente fração ideal de terreno, **a futura UNIDADE AUTÔNOMA descrita na Alínea C.1 do Quadro Resumo**, entregando-a no prazo estimado na **Alínea H.3 do Quadro Resumo**, e de acordo com as plantas e demais condições técnicas e de qualidade previstos nos documentos que instruíram a incorporação, mediante o pagamento, pelo COMPRADOR, da totalidade do preço estipulado na **Alínea D do Quadro Resumo**, tudo de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas, **em caráter irrevogável e irretratável**, com exceção das condições resolutivas previstas neste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. As Partes declaram expressamente concordar com o preço definido na **Alínea D do Quadro Resumo**, com sua forma de pagamento e os encargos sobre ele incidentes, que são originados da livre manifestação de vontade de ambas as Partes, e foi calculado visando o equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

2.2. As Partes reconhecem expressamente que o preço total constante da **Alínea D, do Quadro Resumo** deste Contrato tem como condição essencial, que as parcelas a serem pagas de forma parcelada, sejam atualizadas monetariamente e que as parcelas cujo vencimento ocorra a partir da data da conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”) tenham a incidência de juros compensatórios, tendo em vista que o preço expresso neste Contrato foi fixado para a hipótese de pagamento à vista. Sendo certo que a incidência de atualização monetária e de juros nas parcelas a eles sujeitas, são indispensáveis ao equilíbrio contratual e à própria contratação ora efetivada entre as Partes. Destarte, a data da conclusão das obras civis (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”) é contratualmente considerada o termo inicial para a incidência dos juros à base da taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Tabela *Price*.

2.2.1. O COMPRADOR, em virtude do pagamento a prazo, declara sua plena ciência e concordância com os

seguintes requisitos básicos para a sua efetivação:

a) o valor de cada uma das parcelas do preço será corrigido monetária e mensalmente, conforme disposto no art. 46, da Lei no 10.931, de 02/08/2004, exceto na hipótese de prazo contratual: (i) inferior a 36 (trinta e seis) meses, quando, então, o reajuste passará a ser anual, obedecendo-se os mesmos critérios de índice-base e índice reajuste aqui ajustados; ou (ii) inferior a 12 (doze) meses, quando, então, as parcelas não serão atualizadas monetariamente; e,

b) o preço, o saldo do preço e as respectivas parcelas não estão nem estarão sujeitas a medidas ou processos de congelamento total ou parcial, face ao princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito.

2.2.2. As Partes concordam expressamente que a promessa de venda e compra aqui referida está subordinada à manutenção da mesma relação de equivalência, nesta data, entre as obrigações contratuais assumidas por ambas, e que, portanto, a manutenção no País, no prazo da vigência deste Contrato, da estabilidade econômica e da inexistência de fatores que provoquem deterioração do poder aquisitivo da moeda nacional, sem possibilidade de recuperação do valor contratado pela cobrança da atualização monetária são condições essenciais para a obrigação de venda da Unidade.

2.2.2.1. Em caso da superveniência de medidas governamentais que importem em mudança do padrão monetário do País ou que impliquem no cerceamento, total ou parcial, das condições ajustadas neste contrato, o COMPRADOR será notificado, para comparecer ao escritório da INCORPORADORA, visando ajustar nova forma de liquidação do preço, mediante eleição de índice e critérios capazes de assegurar a restauração do equilíbrio contratual.

2.2.3. Reconhecem as Partes que este Contrato:

a) não se constitui em ajuste de trato sucessivo, por ser o preço convencionado, obrigação una e indivisível, fixado para pagamento à vista, consentindo a INCORPORADORA com sua liquidação parcelada, cuja quitação liberatória somente ocorrerá quando do seu pagamento integral; e,

b) constitui ajuste de caráter comutativo, consensual, oneroso, de execução diferida, assumindo a INCORPORADORA, em contrapartida do pagamento do preço, uma obrigação de resultado pela entrega futura de imóvel a construir.

2.3. O preço pactuado para a presente promessa de venda e compra e a respectiva forma de pagamento estão especificados na **Alínea D** do **Quadro Resumo**.

2.3.1. Caso a presente contratação tenha prazo igual ou superior a 12 (doze) meses, a atualização monetária plena do preço, do saldo devedor do preço e das prestações, é pós-fixada, constituindo condição contratual com o objetivo de compensar a corrosão inflacionária do poder aquisitivo da moeda.

2.3.2. Tendo em vista que o valor do preço de aquisição estabelecido na **Alínea D** do **Quadro Resumo** foi calculado para o primeiro dia do mês da aquisição, o COMPRADOR declara expressamente estar ciente de que as parcelas futuras do preço estabelecidas na **Alínea D.2** do **Quadro Resumo** estarão sujeitas à atualização monetária pela variação mensal integral dos índices eleitos, observado o disposto no item 2.2.1, alínea “a”, acima, ainda que não tenham decorridos 30 (trinta) dias entre o pagamento da parcela anterior e o pagamento da seguinte.

2.4. O saldo devedor e as respectivas parcelas serão atualizados monetariamente, pela variação percentual acumulada dos índices abaixo indicados, apurada entre o índice divulgado no segundo mês anterior à assinatura deste Contrato e o divulgado no segundo mês anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela:

a) pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), para o saldo devedor, bem como as respectivas parcelas que venham a vencer antes da data de conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”); e,

b) pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), para o saldo devedor, bem como as respectivas parcelas que venham a vencer no mês imediatamente posterior à conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”), bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pela alínea “a” supra.

2.4.1. Fica declarado que sobre as prestações vincendas a partir da data da conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”), incidirão juros à base da taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da Tabela *Price*.

2.4.2. Caso haja atraso na publicação do índice de reajuste mencionado no item acima, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado tomando-se o índice publicado no segundo mês anterior ao da celebração deste Contrato, e aquele publicado no segundo mês anterior ao do evento que deu ensejo à correção monetária.

2.4.2.1. Caso sejam constatadas diferenças que importaram em cobrança menor do que aquela devida, decorrentes da forma de cálculo estabelecida no item 2.4.2, acima, estas serão pagas pelo COMPRADOR, em uma única parcela que terá vencimento no mês imediatamente subsequente, na mesma periodicidade de pagamento das prestações regulares, atualizadas monetariamente, conforme item 2.4 retro. As diferenças que importarem em cobrança maior do que aquela devida, decorrentes da forma de cálculo estabelecida no item 2.4.2, acima, serão deduzidas da parcela vincenda no mês imediatamente subsequente.

2.4.3. Na hipótese de extinção dos índices eleitos, ou caso eles deixem de ser divulgados, ou ainda em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, ajustam as Partes que a correção de todos os valores devidos em razão deste contrato, inclusive aqueles porventura em atraso, passará, em substituição ao INCC-DI/FGV, à utilização do ICC-SP/FGV (Índice de Custos da Construção Civil de São Paulo, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), e, em substituição ao IGP-M/FGV, será utilizado, pela ordem, o IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), ou o IGP-10/FGV (Índice Geral de Preços - 10, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), ou o IPCA/IBGE (Índice de Preço ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou qualquer outro índice que vier a ser criado em substituição.

2.5. A parcela prevista na **Alínea D.2.4. do Quadro Resumo** poderá ser paga pelo COMPRADOR, por uma das seguintes alternativas: (i) com recursos próprios ou de terceiros; (ii) mediante financiamento a ser obtido pelo COMPRADOR, por conta e risco deste, perante instituição financeira.

2.5.1. As diligências para a obtenção do financiamento deverão ser implementadas, exclusivamente pelo COMPRADOR, caso este opte por obter, por sua conta e risco, financiamento perante instituição financeira. O COMPRADOR reconhece e declara que a não obtenção do financiamento, não retira ou prejudica a certeza, liquidez e exigibilidade da correspondente parcela do preço, nem a continuidade de sua atualização monetária,

se for o caso de acordo com o item 2.2.1, alínea “a”, supra, e incidência dos juros pactuados.

2.5.2. O COMPRADOR deverá custear, por sua conta e risco, todas as despesas derivadas da obtenção do financiamento, tais como: taxa de abertura de crédito, taxa de serviços (avaliação, anuência etc.), deságios de cédulas hipotecárias, especiais de repasse, seguros, tributos de qualquer natureza, recolhimento de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de registro de imóveis e quaisquer outros encargos, mesmo que cobrados ou lançados em nome da INCORPORADORA, a quem caberá a apresentação dos documentos relativos ao Empreendimento e a elas próprias.

2.5.3. A anuência da INCORPORADORA à obtenção de financiamento pelo COMPRADOR para pagamento da parcela prevista **Alínea D.2.4** do **Quadro Resumo** estará condicionada a assinatura pela instituição financeira de carta pela qual se compromete, em qualquer situação, a não interferir na operação hoteleira exercida pela Operadora Hoteleira nos termos do Contrato de Administração (“Compromisso de Não Perturbação”).

2.5.3.1. Os termos do Compromisso de Não Perturbação deverão ser previamente aprovados pela Operadora Hoteleira.

2.6. Todos os valores devidos em razão deste Contrato deverão ser pagos pelo COMPRADOR em moeda corrente nacional, à INCORPORADORA, nos prazos pactuados no **Quadro Resumo**, incluindo os valores relacionados à montagem, equipagem e decoração das Unidades e Área Comum do Hotel, os quais serão pagos a título de adiantamento de despesa a serem incorridas por conta e ordem do COMPRADOR.

2.6.1. Eventuais mudanças no local dos pagamentos serão comunicadas ao COMPRADOR por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data de vencimento. O COMPRADOR, por sua vez, obriga-se a informar a INCORPORADORA qualquer alteração no seu endereço no mesmo prazo acima citado.

2.6.2. Em caso de pagamento por meio de cheque, a quantia correspondente somente será considerada paga após sua regular compensação. Os ônus decorrentes de eventuais dificuldades na compensação de cheques entregues em pagamento serão de inteira responsabilidade do COMPRADOR, que ficará sujeito, ainda, às penalidades previstas neste Contrato.

2.6.3. Os pagamentos deverão ser realizados ordinariamente através de boletos bancários. A falta de recebimento de boleto bancário não exime o COMPRADOR de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos neste Contrato até as datas de vencimento indicadas no **Quadro Resumo**, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, visto que todas as informações necessárias poderão ser obtidas com antecedência nos escritórios da INCORPORADORA.

2.6.4. Salvo expressa autorização da INCORPORADORA, não serão permitidos pagamentos por meio de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, “DOC”, “TED” e afins, diretamente em conta corrente da INCORPORADORA.

2.7. Na hipótese de antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado serão aplicados todos os dispositivos previstos acima para atualização ou complementação do valor das parcelas e/ou parcela eventualmente antecipada, calculada *pro rata die* até a data da antecipação. A antecipação do pagamento de parte do saldo do preço contratado deverá ser sempre efetuada sobre as parcelas cujos vencimentos sejam cronologicamente mais distantes à data do pagamento da antecipação, ou seja, sempre da última parcela para a primeira, de forma a não haver interrupção na sequência dos vencimentos das parcelas remanescentes do saldo do preço. Nenhuma parcela poderá ser antecipada senão em sua totalidade, não se

admitindo, portanto, o fracionamento de qualquer parcela.

2.8. O COMPRADOR não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas parcelas que estiverem vencidas anteriormente.

2.9. Na hipótese da INCORPORADORA aceitar, temporariamente e por sua mera liberalidade, sem que tal fato caracterize novação, que o COMPRADOR efetue quaisquer pagamentos sem a devida atualização monetária, quando for o caso, ou acréscimos devidos, ainda que por congelamento, fica desde logo ajustado que: (i) o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente; (ii) a amortização ocorrerá mensalmente em razão menor que a estabelecida neste Contrato; e, (iii) a diferença entre o valor real de cada parcela e o de sua parcial amortização será cobrado pela INCORPORADORA tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou quando da entrega das chaves, de transmissão do domínio ou ainda da quitação do preço.

2.10. A data do vencimento das parcelas do preço, bem como sua exigibilidade, não tem qualquer vínculo ou relação de proporcionalidade com o andamento ou conclusão das obras e da montagem, equipagem e decoração da Unidade ora prometida à venda.

2.11. As Partes concordam que, uma vez concluída a construção, a posse direta das Unidades será transmitida à SCP, independente de quitação das obrigações do COMPRADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA - AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIÇÃO DE GARANTIA REAL OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA AGENTE FINANCEIRO

3.1. O COMPRADOR concorda, desde já, com a instituição de garantia real sobre o imóvel e a aplicação do presente Contrato ao regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, obrigando-se a subscrever os documentos e alterações que se fizerem necessárias para formalizá-lo. O COMPRADOR concorda que a INCORPORADORA transmita os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel objeto do presente Contrato, alienando-o fiduciariamente ou dando em garantia (hipoteca), assumindo o COMPRADOR as respectivas obrigações, desde que sejam mantidas inalteradas as condições de valor, prazo, taxa de juros, encargos e atualização monetária, de acordo com os critérios aqui definidos.

3.1.1. Para fins de obter os recursos financeiros necessários para conclusão da obra do Empreendimento, a INCORPORADORA poderá contratar financiamento destinado ao fomento da construção do Empreendimento junto a agente financeiro. Por força legal, e visando possibilitar a liberação dos recursos, a INCORPORADORA outorgará em garantia da dívida, hipoteca de 1º grau; a instituição de alienação fiduciária sobre o terreno e acessões do Empreendimento ou qualquer outra garantia que venha a ser exigida pelo agente financeiro, incluindo a Unidade objeto deste Contrato.

3.1.2. A INCORPORADORA comunica que, por força de referido financiamento, se contratado, cederá fiduciariamente ao agente financeiro os direitos creditórios decorrentes desta promessa de compra e venda, o que é aceito pelo COMPRADOR. Nesta hipótese, a qualquer tempo e a critério exclusivo da INCORPORADORA, se houver saldo devedor a vencer, as Partes assinarão contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, hipótese em que esta garantia (alienação fiduciária) será constituída em favor da INCORPORADORA ou da instituição financeira que eventualmente venha a aportar recursos para quitação do saldo devedor, sendo as despesas de contrato, de imposto de transmissão e de registro de imóveis, de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Observadas tais condições, o COMPRADOR compromete-se a comparecer em data e horário que vierem a ser designados pela INCORPORADORA para a assinatura dos instrumentos contratuais competentes.

3.1.3. Todos os recursos obtidos junto ao agente financeiro serão utilizados única e exclusivamente na execução das obras do Empreendimento.

3.1.4. A liberação do gravame que recair sobre a Unidade deverá ser precedida da amortização extraordinária realizada pelo COMPRADOR, correspondente ao Valor Mínimo para Desligamento (VMD) da Unidade, devida enquanto não quitado o preço estabelecido neste Contrato, observadas as condições definidas pelo agente financeiro, ficando certo que caso o COMPRADOR já tenha quitado integralmente o valor de sua Unidade, esse valor será suportado pela INCORPORADORA, que terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro de instrumento de instituição, especificação e Convenção para adotar as providências cabíveis perante o agente financeiro.

3.1.5. Desta forma, a partir da assinatura do contrato de financiamento entre a INCORPORADORA e o agente financeiro, todos os valores devidos pelo COMPRADOR, provenientes deste Contrato, deverão ser pagos exclusivamente através de boletos bancários emitidos e enviados pelo próprio agente financeiro, ou por outra forma de pagamento por ele indicada.

3.2. A INCORPORADORA poderá ceder e transferir os direitos creditórios decorrentes deste Contrato ao agente financeiro, mediante operação de securitização de recebíveis, desconto de títulos, cessão de créditos, ou outra modalidade, responsabilizando-se perante o COMPRADOR por informar ao cessionário sobre qualquer alteração quanto ao crédito cedido, quer por antecipação de pagamentos, quer por rescisão ou qualquer outro ato modificativo de direitos que venham a ser estipulados pelas Partes.

3.2.1. Fica o COMPRADOR ciente, ainda, que a INCORPORADORA poderá emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), assim como o agente financeiro poderá emitir Letra de Crédito Imobiliário (LCI), nos termos da Lei nº 10.931/04, obrigando-se o COMPRADOR a assinar todos os documentos que se fizerem necessários à emissão desses títulos, inclusive a escritura com reserva de domínio a favor do(a) credor(a), caso essa venha a ser necessária ou exigida por ele(a).

CLÁUSULA QUARTA - DA CONSTRUÇÃO

4.1. O COMPRADOR declara ter sido informado sobre a possibilidade de modificações no projeto em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, ou por determinação ou exigência dos poderes públicos, especialmente, mas não se limitando ao Corpo de Bombeiros, Secretarias ou órgãos ambientais, órgãos de defesa do consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às partes contratantes o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência das Unidades e do Empreendimento aqui objetivados.

4.1.1. Considerar-se-ão concluídas as obras civis do Empreendimento por ocasião da expedição do Certificado de Conclusão ("habite-se") ou Auto de Conclusão parcial do Empreendimento ("habite-se parcial"), cuja obtenção ficará a cargo da INCORPORADORA, ou ainda, pela comunicação por escrito da INCORPORADORA ao COMPRADOR que a Unidade se encontra em condições de habitabilidade, o que ocorrer primeiro, desde que atendidas às exigências técnicas e legais, ainda que pendentes pequenos serviços nas áreas comuns do Empreendimento.

4.1.2. No prazo previsto para a conclusão do Empreendimento não estão computados: (i) o prazo de tolerância estabelecido no item 4.1.3 abaixo; (ii) o prazo para execução de jardim, instalação do Condomínio de utilização,

legalização do Empreendimento perante os órgãos públicos, ligações definitivas dos serviços públicos e averbação da construção, assim como as eventuais ocorrências de casos fortuitos ou de força maior indicados no item 4.2; (iii) as obras de montagem, equipagem e decoração do Hotel (áreas comuns e Unidades).

4.1.3. Observar-se-á quanto aos prazos previstos para a obtenção do Habite-se e para a entrega da unidade (*Alíneas H.2 e H.3 do Quadro Resumo*), o **prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias**, sem qualquer exigência e independente da ocorrência das hipóteses previstas no item 4.2, a seguir.

4.1.4. A execução da obra relativa ao Empreendimento, no qual se insere a Unidade pretendida poderá ser realizada pela INCORPORADORA, por empresa por ela contratada ou por empresa coligada, observadas as plantas e as especificações integrantes do Memorial Descritivo e do Memorial de Incorporação do Empreendimento.

4.1.5. A montagem, equipagem e decoração das Unidades e áreas comuns do Hotel serão feitas pela INCORPORADORA, por empresa por ela contratada ou por empresa coligada, por conta e ordem de cada COMPRADOR, observadas as orientações da Operadora Hoteleira e padrões da marca, devendo os valores para custeio de referidos itens serem adiantados e/ou disponibilizados pelo COMPRADOR.

4.2. Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos na obra do Empreendimento não imputáveis à INCORPORADORA, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, tais como, exemplificativamente, chuvas prolongadas, ocorrência de greve dos empregados da construção civil, falta generalizada de materiais ou advento de plano econômico que desestabilize as atividades da INCORPORADORA, prorrogar-se-á o prazo de entrega das Unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos, adicionalmente aos prazos constantes do item 4.1.3 supra.

4.2.1. O COMPRADOR declara, expressamente, ter pleno conhecimento de que as Unidades e as partes comuns serão entregues nos termos constantes do Memorial de Incorporação do Empreendimento e demais documentos que o instruíram. O COMPRADOR reconhece que as ilustrações, sugestões de acabamento e representações gráficas constantes das peças promocionais são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração”, com função meramente ilustrativa, que não fazem parte do memorial descritivo, nem das especificações do Empreendimento.

4.2.2. As plantas da Unidade ora compromissada, bem como as especificações gerais de decoração das Unidades e áreas e coisas de uso comum do Empreendimento são de conhecimento do COMPRADOR.

4.2.3. Independentemente de consulta ao COMPRADOR, e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, a INCORPORADORA poderá modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, de montagem, equipagem e decoração das Unidades e das áreas comuns, desde que por outras de equivalente qualidade e função, sempre que conclua ser necessário, ou por falta de materiais, produtos ou equipamentos na praça do Empreendimento, ou, ainda, visando a solução de ordem técnica ou estética, bem assim para atender as especificações previstas nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira.

4.3. É vedado ao COMPRADOR:

a) a interferência na execução da construção, quer seja em entendimentos com o engenheiro, mestre de obras ou encarregados, quer com os operários em serviço na construção, bem assim nos trabalhos de montagem,

equipagem e decoração das Unidades e respectivas áreas comuns;

b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser apresentada diretamente a INCORPORADORA;

c) promover em sua Unidade qualquer alteração, modificação ou execução de benfeitorias adicionais, especialmente antes da concessão do auto de conclusão, de modo que impeçam a sua concessão.

4.4. Toda e qualquer visita à obra dependerá sempre da prévia e expressa autorização da INCORPORADORA, que poderá negá-la, a seu exclusivo critério, deverá ocorrer em horário comercial, com acompanhamento de pessoa designada pela INCORPORADORA, ficando desde logo esclarecido que não serão permitidas visitas nos 03 (três) meses anteriores à data prevista para a entrega do Empreendimento.

4.5. A vistoria e entrega das chaves da Unidade objeto do presente Contrato para a SCP será realizada diretamente pela Sócia Ostensiva que terá poderes na forma do Contrato de SCP para realização de tais atos, podendo o COMPRADOR acompanhar referida vistoria ou realizar vistoria posterior, desde que dentro do prazo previsto no item (i) abaixo, mediante prévio agendamento com a Sócia Ostensiva e/ou OPERADORA HOTELEIRA. Para os fins do ora disposto, o COMPRADOR, neste ato, confere especiais poderes à Sócia Ostensiva para que esta ou empresa por ela contratada, vistorie e receba as chaves da Unidade ora compromissada, podendo participar de tal ato, observando-se, no mais, os seguintes procedimentos, sem embargo dos termos constantes das Disposições Especiais – Cláusula 12ª, deste Contrato:

(i) deverá ser marcada data para vistoria da Unidade objeto do presente Contrato, recebimento das respectivas chaves e assinatura do respectivo termo de recebimento da Unidade, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do “habite-se” do Empreendimento ou da data da comunicação de que a Unidade se encontra à disposição, o que primeiro ocorrer;

(ii) depois de sanados os defeitos aparentes pela INCORPORADORA, esta só se responsabilizará pelos vícios ocultos e/ou que afetem a solidez e segurança da construção; e,

(iii) inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o COMPRADOR em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, será formalizada a entrega das chaves, com a assinatura do respectivo termo de entrega da Unidade, a ser firmado pela Sócia Ostensiva ou empresa por ela contratada.

4.5.1. O não agendamento no prazo acima estipulado ou não comparecimento do representante da SCP ou do COMPRADOR, conforme acima mencionado, na data agendada para realizar a vistoria, configurará renúncia ao direito de realizá-la e conferirá à INCORPORADORA o direito de considerar a Unidade entregue para todos os fins e efeitos de direito.

4.6. Fica certo e ajustado que não poderão servir de fundamento à recusa ao recebimento das chaves a existência de pequenos reparos, quer na Unidade compromissada, quer nas áreas comuns do Empreendimento, caso a Operadora Hoteleira esteja de acordo com as condições do Imóvel para início das Operações Hoteleiras.

4.6.1. Realizada a vistoria e, não existindo vícios a sanar ou, caso existam, mas sejam de pequena proporção que não impeçam a habitabilidade da Unidade ou nas demais partes comuns do Hotel, as chaves serão entregues ou consideradas entregues, ainda que não seja firmado o respectivo termo, valendo a mesma regra para o caso de existência de eventuais vícios nas áreas comuns condominiais.

4.7. Após a entrega das chaves, a INCORPORADORA poderá ingressar na Unidade para efetuar eventuais serviços de manutenção existentes, bem como aqueles necessários às áreas comuns ou Unidades confinantes, ou aqueles cuja ocorrência tenha sido ocasionada pela Unidade objeto deste Contrato.

4.7.1. O COMPRADOR não poderá implementar alterações na Unidade, sem que isso tenha sido aprovado pela SCP, considerando que esta será e deverá permanecer montada, equipada e decorada de acordo com o padrão definido pela Operadora Hoteleira contratada e que envolverá todas as Unidades existentes no Empreendimento.

4.8. As unidades hoteleiras não possuem vagas de garagem acessórias ou autônomas, razão pela qual a INCORPORADORA, proprietária de bolsões de estacionamentos nos 1º e 2º subsolos da “Torre Multifuncional” do Setor E (onde se encontra o Hotel), com capacidade para 422 veículos, cederá, total ou parcialmente, o uso dos mesmos, a título oneroso, à “SCP”/Operadora Hoteleira, que destinará os bolsões cedidos ao atendimento dos hóspedes/usuários do Hotel.

4.8.1. Embora a Convenção estabeleça no Setor Comum geral do Condomínio, um determinado número de vagas comuns para uso geral dos usuários do Condomínio, proporcionais a cada setor condominial, inclusive o Setor E, o COMPRADOR somente poderá utilizar tais vagas nos termos do que dispõe a Convenção Condominial.

4.9. A INCORPORADORA ficará eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do COMPRADOR: (i) caso o COMPRADOR, diretamente ou por meio da SCP, não realize a manutenção preventiva e corretiva da Unidade; (ii) caso o COMPRADOR, ou terceiros por ele autorizados, implemente alterações na Unidade, por sua conta e risco, devendo responder inclusive perante o Condomínio e seus vizinhos pelos danos que causar; (iii) nos casos de mau uso da Unidade pelo COMPRADOR ou por terceiros por ele autorizado.

4.10. O presente Contrato é firmado em caráter “*ad corpus*”, ou seja, não será considerada infração ao projeto de construção e ao memorial arquivado nos Registros de Imóveis competentes, qualquer diferença encontrada, para mais ou para menos, não excedente de 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas da Unidade ou das partes de uso comum, calculadas conforme NBr 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Nesta hipótese, a INCORPORADORA ficará eximida do pagamento de qualquer compensação ou indenização ao COMPRADOR.

CLÁUSULA QUINTA – DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO E DA EXPLORAÇÃO HOTELEIRA DO IMÓVEL

5.1. O COMPRADOR, por meio do Termo de Adesão ao Contrato de SCP anexo a este Contrato (Anexo), cede e transfere o direito de uso de sua Unidade, descrita no **Quadro Resumo**, à SCP de forma irrevogável e irretroatável, a qual juntamente com as demais Unidades formará o sistema de Pool Hoteleiro que será explorado comercialmente pela SCP com sua consequente disponibilização como meio de hospedagem ao público em geral.

5.2. O COMPRADOR se sub-rogará nos direitos e obrigações assumidas pela INCORPORADORA no Contrato de SCP, integrando a SCP na qualidade de **Sócio Participante**, ratificando e garantindo a:

(i) concessão dos direitos de uso e gozo de suas Unidades pelo tempo de vigência do Contrato de SCP;

(ii) cessão do direito de uso das Áreas Comuns do Hotel que a Convenção lhes atribui; e

(iii) concessão dos direitos de uso e gozo das benfeitorias, equipamentos, e pertenças que guarnecem as Unidades e as Áreas Comuns do Hotel, os quais seguirão os padrões e especificações da marca da Operadora Hoteleira e serão adquiridos pela INCORPORADORA por conta e ordem do COMPRADOR.

5.3. O COMPRADOR, na qualidade de **Sócio Participante** e se sub-rogando nos direitos e obrigações assumidos pela INCORPORADORA no Contrato de SCP, deverá contribuir para a formação do patrimônio especial da SCP, na proporção de sua respectiva quota, por meio do pagamento da:

- (i) Taxa de afiliação ao Pool Hoteleiro;
- (ii) Contribuição para o Capital de Giro Inicial; e
- (iii) Fundo Social.

5.4. O COMPRADOR declara, neste ato, que teve acesso ao Contrato de SCP e concorda com todos os termos e condições estabelecidos, reconhecendo que a adesão à SCP e submissão de sua Unidade a todas as regras e restrições de uso estabelecidas neste Contrato, no Contrato de SCP e na Convenção são condições essenciais para o presente negócio.

5.5. O COMPRADOR declara, neste ato, que teve acesso ao Termo de Ciência do Contrato de Administração, e concorda com todos os termos e condições estabelecidos, reconhecendo as regras estabelecidas pela Operadora Hoteleira para exploração de sua Unidade.

CLÁUSULA SEXTA - DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

6.1. O atraso no pagamento de qualquer quantia devida em razão desta avença caracterizará o COMPRADOR como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à INCORPORADORA dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente, de acordo com a variação *pro rata die*, pelo índice aplicável nos termos deste contrato, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento).

6.2. Ficam expressamente estabelecidas, as seguintes hipóteses de rescisão do presente Contrato:

- a)** na hipótese de mora do COMPRADOR quanto ao pagamento de qualquer valor correspondente ao preço desta promessa de venda e compra, observado o disposto no item 6.2.1 abaixo;
- b)** caso haja saldo devedor em favor da INCORPORADORA e o COMPRADOR promova a cessão ou a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, sem observância dos requisitos da cláusula 8ª adiante;
- c)** caso o COMPRADOR deixe de cumprir com qualquer outra obrigação prevista neste Contrato, assim como aquelas a ele acessórias tais como: pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à Unidade, seguros, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais impostos, taxas e contribuições que venham incidir sobre a Unidade, enquanto não houver quitado seu preço, ou, mesmo que quitado, não houver transmitido seu domínio junto ao Registro de Imóveis competente e o cadastro do imóvel junto à Municipalidade.

d) caso o COMPRADOR, sem consentimento prévio e expresso da INCORPORADORA, constitua qualquer ônus real sobre a Unidade, que não os estabelecidos no Contrato ora firmado;

e) se contra o COMPRADOR for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

6.2.1. Na hipótese de atraso no pagamento de prestação ou de encargo contratual descritos nas alíneas “a” e “c” do item 6.2 acima, o COMPRADOR será constituído em mora após prévia notificação judicial ou extrajudicial, hipótese em que o COMPRADOR, deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, efetuar o pagamento do débito, atualizado monetariamente e com as penalidades previstas no item 6.1 deste Contrato, acrescido das despesas incorridas pela INCORPORADORA para o cumprimento da notificação.

6.2.2. Caso o COMPRADOR não purgue a mora no prazo estipulado no item 6.2.1, acima, **a presente promessa de venda e compra ficará rescindida de pleno direito e automaticamente**, aplicando-se o disposto no item 6.3 adiante.

6.2.3. Na hipótese de ajuizamento de ação judicial pela INCORPORADORA para rescisão do Contrato e efetivação de seus direitos, o COMPRADOR será responsável pelo pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, estes desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em aberto.

6.2.4. Caso o COMPRADOR já tenha sido imitado na posse indireta do imóvel, e a SCP na posse direta, nos termos ora contratados, fica reconhecido e assegurado a INCORPORADORA, nas hipóteses previstas no item 6.2, o direito de se reintegrar liminarmente na posse da Unidade objetivada neste Contrato, ficando a SCP autorizada a reter, em benefício da INCORPORADORA, todos os rendimentos correspondentes à Unidade em questão enquanto permanecer em discussão a rescisão do presente Contrato, os quais serão liberados à INCORPORADORA para saldar as despesas previstas no item 6.3, caso os valores pagos pelo COMPRADOR sejam insuficientes.

6.3. Operando-se a rescisão pelas hipóteses do item 6.2, acima, o COMPRADOR incidirá nas seguintes **penalidades e sanções**, cumulativamente, em favor da INCORPORADORA:

a) multa de 50% (cinquenta por cento) do valor das parcelas pagas, corrigidas até a data da efetiva liquidação desta multa;

b) ressarcimento da comissão de corretagem paga pela INCORPORADORA à Imobiliária intermediadora do presente negócio (v. *Alínea E do Quadro Resumo*), corrigida tal comissão desde o desembolso até a data da efetiva liquidação deste ressarcimento;

c) pagamento de indenização mensal pela fruição e/ou disponibilidade do imóvel, desde a posse/disponibilização até a desocupação/devolução das chaves, **desde já fixada em 0,5% (meio por cento) ao mês do valor deste contrato** devidamente corrigido até o evento da desocupação/devolução das chaves;

d) perda das benfeitorias que eventualmente tiver realizado na unidade;

e) indenização por eventuais danos causados ao imóvel, não decorrentes do uso normal do mesmo, a serem apuradas na época da devolução do imóvel;

f) **indenização dos valores referentes a despesas de condomínio, a tributos e tarifas de água e de energia elétrica incidentes sobre a unidade ora compromissada**, vencidos e não pagos pelo COMPRADOR, bem como dos valores referentes a despesas e emolumentos decorrentes da constituição em mora, tais como notificações extrajudiciais ou judiciais, editais e honorários advocatícios, tudo devidamente corrigido.

6.3.1 – A devolução pela INCORPORADORA ao COMPRADOR dos valores por ele pagos, deduzidas as penalidades e sanções referidas nas letras “a” a “f” do item 6.3 retro, tudo devidamente corrigido, será feita **no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a expedição do “Habite-se”** do empreendimento, ou, no caso de revenda da unidade pela INCORPORADORA antes de transcorrido esse prazo, **em até 30 (trinta) dias da data da revenda, ou**, ainda, no caso de desfazimento do contrato após a expedição do “Habite-se”, **em até 30 (trinta) dias do desfazimento**.

6.3.2 – Todas as correções referidas nos itens 6.3 e 6.3.1 retro, serão calculadas pelo índice aplicável nos termos deste contrato.

6.4. O COMPRADOR receberá a referida devolução de valores desde que o imóvel tenha sido restituído a INCORPORADORA, a qual se submeterá, automaticamente, a todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de SCP, garantindo, em especial, a manutenção da posse direta pela SCP e a continuidade da exploração da Unidade como meio de hospedagem.

6.5. Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, deste contrato, a INCORPORADORA terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo a terceiros, ainda que não tenha restituído as quantias devidas ao COMPRADOR na forma deste contrato, inclusive no caso em que o COMPRADOR deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA IMISSÃO NA POSSE E DA ESCRITURA DEFINITIVA

7.1. Observado o disposto no item 7.2 e seus subitens abaixo, a imissão do COMPRADOR na posse da Unidade será feita por meio da SCP (representada pela Sócia Ostensiva), nos termos e condições estabelecidos neste Contrato. Assim, caberá à SCP, promover os procedimentos de imissão do COMPRADOR na posse, mediante vistoria e assinatura do termo de recebimento de chaves da Unidade, ficando facultado ao COMPRADOR o acompanhamento dos procedimentos nos termos do item 4.5. Para tanto, o COMPRADOR deverá estar em dia com suas obrigações dispostas neste Contrato, inclusive com o pagamento das despesas com as ligações definitivas previstas no item 9.1 adiante, e cumprir o procedimento descrito no item 4.5 retro, sob pena de a INCORPORADORA exercer o direito de retenção da Unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64.

7.1.1. A retenção prevista no item 7.1 retro não impede a disponibilização da posse direta da Unidade à SCP, a qual deverá reter os rendimentos em favor da INCORPORADORA.

7.1.2. Desde que adimplentes com suas obrigações, o COMPRADOR fará jus à outorga da escritura definitiva de venda e compra dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados: (a) do registro da Instituição, Especificação e Convenção, ainda que feita com base em “habite-se” parcial; e (b) da quitação integral do preço; o que ocorrer por último.

7.2. Independentemente do recebimento das chaves da Unidade, passarão a correr por conta exclusiva do COMPRADOR, a partir da data da comunicação de que a Unidade se encontra à disposição, na proporção que

competir à sua Unidade, o IPTU e demais impostos, taxas e tarifas públicas e de concessionárias incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, ainda que cobrados ou lançados em nome da INCORPORADORA, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias de Condomínio. Se o COMPRADOR deixar de efetuar qualquer dos pagamentos acima previstos, ficará constituído em mora para todos os fins de direito. O COMPRADOR é o único e exclusivo responsável por praticar todos os atos necessários à alteração do cadastro do imóvel junto à Prefeitura, de modo que o COMPRADOR figure como o sujeito passivo do IPTU, assim como junto ao Condomínio.

7.2.1. Fica ainda certo e ajustado que o COMPRADOR responderá perante a INCORPORADORA por seu inadimplemento no pagamento de referidas obrigações que venham a ser cobradas da INCORPORADORA, especialmente junto ao Condomínio de que fizer parte a Unidade e à Municipalidade, ficando responsável pela assunção de todos os encargos e penalidades contratuais e legais cabíveis, bem como todos os custos a que a INCORPORADORA venham a incorrer por força de tal inadimplemento, tais como aqueles relativos a medidas extrajudiciais ou judiciais que venham a promover para fins de cobrança do valor inadimplido pelo COMPRADOR, ou que sejam contra elas indevidamente promovidas para tal fim, incluindo-se, caso o inadimplemento origine procedimento judicial, os custos mensais para obtenção ou renovação das correspondentes certidões de objeto e pé dos respectivos processos, as custas processuais, honorários advocatícios e sucumbência.

7.3. Na hipótese de obtenção pelo COMPRADOR de financiamento ou repasse de financiamento de instituição financeira para quitação do preço, a transmissão definitiva do imóvel poderá ser realizada por instrumento particular com força de escritura definitiva, com instituição de garantia real sobre o imóvel (hipoteca ou alienação fiduciária) a favor da instituição financeira, após a quitação integral do preço e assinatura pela instituição financeira do “Compromisso de Não Interferência”, além das obrigações acessórias de recolhimento de impostos, taxas, tributos, contribuições condominiais, e outras que porventura sejam exigíveis.

7.4. Para fins de outorga de escritura, o COMPRADOR ficará obrigado, na forma da legislação vigente, a apresentar à INCORPORADORA ou ao Cartório de Notas, a correspondente certidão de quitação de tributos imobiliários referente ao imóvel em questão, bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais de qualquer natureza, assinada pelo Síndico, com firmas reconhecidas, acompanhadas da cópia da Ata de Assembleia Geral que o elegeu. Constatado débito em aberto fica o COMPRADOR responsável pela quitação integral do respectivo valor, ficando a transmissão do imóvel, assim como de sua posse suspensa até o cumprimento dessa obrigação.

7.4.1. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas para transmissão do imóvel, inclusive de lavratura da escritura, se for o caso, o seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguros, deságios, imposto sobre operações financeiras (IOF), imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, certidões imobiliárias e distribuidores em nome da INCORPORADORA e dele COMPRADOR, despachantes, e tudo o que mais lhe for atinente.

CLÁUSULA OITAVA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

8.1. O COMPRADOR somente poderá ceder os direitos de que se torna titular através do presente Contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da INCORPORADORA, que não poderá negá-la, desde que: (i) o COMPRADOR esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas através do presente Contrato e não tenha instituído quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos relativos à Unidade objeto deste; (ii) o novo adquirente se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR neste Contrato assinando, inclusive, (a) o termo de adesão ao Contrato de SCP; e

(b) o termo de ciência do Contrato de Administração; (iii) o novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas; (iv) o COMPRADOR efetue o pagamento da taxa de transferência a INCORPORADORA, correspondente a 0,5% (meio por cento) do preço total da venda, indicado na **Alínea D** do **Quadro Resumo**, atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV; e, (v) o COMPRADOR ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

8.2. O COMPRADOR exime a INCORPORADORA de qualquer obrigação ou responsabilidade, relativo ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a cessão, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela INCORPORADORA.

8.3. Ocorrendo transferência sem a anuência da INCORPORADORA, esta será nula de pleno direito, permanecendo o COMPRADOR vinculado às obrigações assumidas perante a INCORPORADORA ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual e às suas implicações legais e contratuais, a teor da Cláusula 7ª deste Contrato.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Tendo em vista a necessidade da execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como energia elétrica, gás, telefone e outros serviços, ajustam os contratantes que ao COMPRADOR caberá à responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, na proporção da fração ideal de terreno atribuídas à Unidade nos termos do Memorial de Incorporação registrado e já mencionado.

9.1.2. Caso adiantadas pela INCORPORADORA, as despesas mencionadas no item 9.1, serão atualizadas monetariamente até o seu efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR à INCORPORADORA, sempre anteriormente à entrega das chaves da Unidade objeto deste Contrato.

9.2. O presente Contrato, ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas na Cláusula 6ª, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, bem como aos seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, renunciando as Partes a qualquer direito de arrependimento.

9.3. O recebimento fora dos prazos estabelecidos de qualquer parcela prevista neste Contrato, a qualquer título, ou de outros encargos contratuais e/ou qualquer adiamento na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, será sempre considerada mero ato de tolerância por parte da INCORPORADORA, não podendo ser invocado pelo COMPRADOR, como novação ou alteração contratual, sob qualquer hipótese.

9.4. Por este mesmo Contrato na melhor forma de direito, o COMPRADOR e seu cônjuge nomeiam e constituem a INCORPORADORA sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 do Código Civil Brasileiro, para exercerem os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para praticar, em nome dele, todos os atos prescritos pela Lei nº 4.591/64 e pelas demais legislações pertinentes, respeitadas a fração ideal de terreno, a Unidade e as respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

9.4.1. Entre os poderes conferidos nos termos do item anterior, incluem-se especialmente os seguintes:

a) representá-lo perante o Registro de Imóveis competente para efetivar eventuais retificações da

incorporação; efetivar, no momento próprio, o registro da Instituição e Especificação parcial do Setor E do condomínio; proceder à oportuna averbação das construções; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza, inclusive para cumprir exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", podendo, inclusive, substabelecer;

b) proceder e elaborar o instrumento de instituição e especificação parcial do Setor E do condomínio, e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir o Regimento Interno do Setor E do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza, subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;

c) elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los nos Registros de Imóveis e órgãos competentes, podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;

d) constituir garantia para eventual financiamento à produção que venha contratar, sobre a Unidade objeto do presente Contrato, ou respectiva fração ideal, e suas acessões, representando-o em anuência eventualmente exigida pelo Registro de Imóveis competente ou pela instituição financeira, sem prejuízo de obrigar-se a comparecer e assinar anuência neste sentido, se solicitado, no prazo de 10 (dez) dias da convocação para tal, sob pena de caracterização de infração contratual;

e) sem prejuízo do disposto no item "d" acima, assinar, aditar, rerratificar, alterar o contrato de abertura de crédito para produção do Empreendimento, podendo a INCORPORADORA ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, etc., oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais de terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo, ainda, representar o COMPRADOR para registro da hipoteca perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;

f) substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas;

g) apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes; e

h) modificar, ratificar, rerratificar, em qualquer de suas disposições, o memorial de incorporação e a Convenção de Condomínio já registrados no Cartório Registro de Imóveis competente.

9.4.1.1. Considerando que o projeto aprovado poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de imposições legais, de questões técnicas ou mercadológicas, de adaptações exigidas pela Operadora Hoteleira para adequação aos seus padrões ou de alterações ajustadas em comum pelas Partes, na Unidade objeto desse Contrato, fato que necessariamente importará na adaptação do Memorial de Incorporação às alterações impostas ou ajustadas, o COMPRADOR autoriza a INCORPORADORA como sua procuradora a representá-lo junto às repartições competentes, especialmente o Registro de Imóveis e a Prefeitura de São José do Rio Preto, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como, a promover as substituições que se fizerem necessárias na Unidade, ficando a INCORPORADORA investida de poderes para assinar todos os documentos necessários para tanto.

9.4.2. O mandato acima se estende para todas e quaisquer providências visando a modificação do projeto de construção do Empreendimento, bem como posterior rerratificação do Memorial de Incorporação, o que poderá acarretar alteração de fração ideal da Unidade aqui objetivada e/ou de suas áreas comuns, mantendo-se, contudo, inalterada a sua área privativa.

9.4.3. O mandato acima é constituído em carácter irrevogável e irretroatável. O exercício do mandato aqui outorgado não acarretará ônus ou despesas para o COMPRADOR.

9.4.4. No caso do presente Contrato ser celebrado com diversos Compradores, todos se constituem mútua e reciprocamente como bastantes procuradores, para todos os efeitos do presente, em carácter irrevogável e irretroatável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos compradores ou ao seu cônjuge, importará automaticamente na do outro.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

10.1. Tendo em vista que o Condomínio será implantado por etapas e por setores e **considerando a necessidade de continuidade e uniformidade administrativa até ultimar a sua implantação total**, fica estabelecido que:

a) o(s) Síndico(s) do Condomínio, até o mês de março do ano subsequente à total conclusão das obras do Condomínio, será a própria INCORPORADORA, “**Georgina Business Park - SPE Ltda.**”, ou terceiro(s), condômino(s) ou não, nomeado(s) por ela nas Assembleias Gerais Ordinárias, cabendo-lhe, ainda, durante esse período, **nomear também o Subsíndico de cada Setor**, dentre os respectivos condôminos, equivalendo essas nomeações à eleição em Assembleia Geral Ordinária;

b) a primeira empresa administradora do Condomínio será indicada pela INCORPORADORA e contratada em nome do Condomínio, pelo período de 05 (cinco) anos, devendo tal contratação ser submetida à apreciação da 1ª (primeira) Assembleia Geral do Condomínio, que poderá substituí-la pelo voto que represente, no mínimo, 3/4 (três quartos) das frações ideais de terreno, tornando-se a contratação, após eventual convalidação por tal Assembleia, definitiva e obrigatória pelo prazo contratado, ressalvada a hipótese de rescisão por justa causa;

c) a INCORPORADORA promoverá ainda as demais medidas para a implementação e funcionamento do Condomínio, incluindo-se nessas medidas a contratação em nome do Condomínio de operadora de estacionamento, das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e das demais prestadoras de serviços.

10.2. Até ultimar a comercialização de todas as unidades do empreendimento, poderá a INCORPORADORA manter **placas de venda** na parte externa e na frente do Condomínio, em locais que lhe aprouver, assim como autorizar a permanência de **corretores de plantão**, em partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, ou em **unidade autônoma decorada**, mesmo após a instalação do Condomínio de utilização, podendo a visita de interessados (acompanhados de corretor habilitado) se dar em qualquer dia da semana, inclusive sábados, domingos e feriados, das 8:30 às 17:30 hs, franqueada a eles a visita a todas as partes comuns do Condomínio.

10.3. Os diversos setores do Condomínio poderão ser construídos em etapas pela INCORPORADORA, razão pela qual fica estabelecido que, **enquanto não for concluída a totalidade do empreendimento, as despesas condominiais serão rateadas exclusivamente entre os Condôminos das unidades autônomas do setor e/ou etapa concluída.**

10.4. Até a conclusão das obras do Empreendimento e/ou de sua respectiva infraestrutura, é permitido à INCORPORADORA o uso do sistema viário do Condomínio para o transporte de empregados, máquinas e materiais necessários a construção dos setores ainda não entregues, independentemente de qualquer

autorização ou permissão dos condôminos.

10.5. O trânsito dos condôminos pelas áreas comuns sofrerá restrições que forem necessárias para a garantia e segurança absoluta dos condôminos, devendo a INCORPORADORA zelar pela sua observância.

10.6. Considerando-se que a construção das unidades que compõem os Setores será concluída pela INCORPORADORA em prazos distintos, deverá ela garantir absoluta segregação entre a obra dos Setores e os Setores já entregues, quando da imissão de terceiros adquirentes das unidades nas posses das mesmas, de forma a permitir todas as condições necessárias para o início de atividades nos Setores concluídos, sem qualquer interferência da obra em andamento.

10.7. Após a entrega de cada Setor, a área correspondente ao Setor eventualmente não entregue será devidamente cercada e isolada das demais pela INCORPORADORA. Por razões de segurança, até a conclusão das respectivas obras da área isolada, os Condôminos nela não poderão ingressar.

10.8. A cada um dos 05 (cinco) setores do Condomínio **será destinada e vinculada uma área individualizada no terreno, bem como haverá uma parte do terreno comum a todos eles.**

10.8.1. Em consequência do disposto no item 10.8 retro, **a INCORPORADORA se reserva o direito de, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência de adquirentes de unidades dos demais Setores, alterar o projeto de construção e retificar o memorial de incorporação e o preâmbulo da Convenção Condominial, exclusivamente em relação a um ou mais Setores não comercializados, aumentando ou diminuindo a respectiva área construída, dando-lhe novas características ou nova destinação, mantidas sempre a área de terreno destinada ao Setor que vier a ser alterado e a sua respectiva fração ideal no todo do terreno,** conforme fixadas no Memorial de Incorporação Imobiliária e no Preâmbulo da Convenção de Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Em cumprimento ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o COMPRADOR tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente Contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o COMPRADOR manifestou-se no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto as cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos, incluindo aquelas previstas na Convenção e no Contrato de SCP.

11.2. Fica permitida à INCORPORADORA a colocação no empreendimento e em cada Setor do mesmo, em caráter definitivo e em local de sua escolha, de um marco ou placa alusiva ao empreendimento e à sua construção.

11.3. Eventuais valores pagos pelo COMPRADOR a título de assessoria técnica jurídica ou comercial para a realização da presente transação não estão contemplados na presente e se constituem em relações não abrangidas em seu escopo.

11.4. O COMPRADOR declara ter sido esclarecido e ter tido a oportunidade de analisar adequadamente o Empreendimento, o imóvel objeto deste Contrato, a documentação a ele relativa, bem como da INCORPORADORA, as condições contratuais e de preço e condições de pagamento, tendo sido informado em relação a todas e quaisquer dúvidas ocorridas em referida análise, firmando o presente consciente das obrigações nele constantes, especialmente relativas ao preço, forma de pagamento e conhecimento do imóvel,

sua localização, dimensões, acabamento e demais características. O COMPRADOR declara reconhecer que as sugestões de acabamento e decoração constantes de material publicitário, *stand* de vendas não compõem o Empreendimento, assim como a Unidade ora alienada que deverá ser entregue pela INCORPORADORA de acordo com os respectivos memoriais de acabamento juntados como anexo ao presente instrumento.

11.5. O COMPRADOR autoriza desde já a INCORPORADORA, a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como: SERASA, SPC, ACIRP, etc., autorizando, ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações.

11.6. A inaplicabilidade ou nulidade, declarada por decisão judicial irrecorrível, relativa a qualquer cláusula ou disposição do presente Contrato, não prejudica ou altera as demais cláusulas e disposições estipuladas, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial.

11.7. O COMPRADOR se obriga a comunicar à INCORPORADORA, por escrito, **qualquer alteração de seu endereço constante do preâmbulo deste**, ficando estabelecido que, se não o fizer, as comunicações, avisos e notificações, serão feitas por edital publicado uma vez em jornal local.

11.8. Em tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, o COMPRADOR declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime de união estável, previsto no art. 1723 do Código Civil e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

12.1. Considerando as especificidades que envolvem as Unidades com relação à sua montagem, equipagem e decoração, bem assim aos procedimentos de vistoria, entrega de chaves e decoração, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares, no que couber, às regras gerais constante deste instrumento.

12.1.1. Em razão do exposto no item precedente, as Partes declaram que em caso de dúvida na interpretação de qualquer cláusula ou condição relativa às Unidades, aplicar-se-ão as regras constantes desta Cláusula.

12.2. Fica estabelecido que a INCORPORADORA, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das Unidades e das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais Unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem nos memoriais descritivos e de decoração, em *folders*, materiais publicitários e em Unidade decorada existente no *stand* de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas em parte do Empreendimento, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

12.2.1. Fica facultado à INCORPORADORA, ainda, realizar modificações em qualquer Unidade ou áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública ou, ainda, da Operadora Hoteleira.

12.3. O COMPRADOR se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a Unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela Operadora Hoteleira.

12.4. Não está incluído no preço convencionado para a presente promessa o custeio de tudo aquilo que não se encontra relacionado nas especificações constantes do memorial de descritivo que acompanha o presente contrato.

12.4.1. Tendo em vista a obrigatoriedade das Unidades e Área Comum do Hotel serem equipadas, montadas e decoradas de acordo com os padrões da Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Administração, a INCORPORADORA promoverá, por conta e ordem de cada COMPRADOR e com recursos previamente disponibilizado por este, a montagem, equipagem e decoração das Unidades e Área Comum do Hotel.

12.5. Caso a INCORPORADORA exerça seu direito de retenção da Unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64, fica desde logo ajustado que até que o COMPRADOR esteja apto a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida Unidade, poderão vir a ser retidos e utilizados pela SCP para compensação do saldo devido pelo COMPRADOR à INCORPORADORA, não cabendo ao COMPRADOR qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

12.6. A INCORPORADORA informou de modo claro ao COMPRADOR os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento, especialmente do Setor E e do Hotel, conforme consta da Convenção, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização.

12.6.1. O COMPRADOR, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irretratável que a INCORPORADORA lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua Unidade integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do Empreendimento com um Hotel e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

12.7. O COMPRADOR, neste ato e na melhor forma de direito, **DECLARA** que está de acordo, assina, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela INCORPORADORA, anexos ao presente (Anexos), a saber:

(i) Termo de adesão ao Contrato de SCP; e

(ii) Termo de ciência do Contrato de Administração;

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

a) o Hotel será operado sob a administração da Operadora Hoteleira, considerando os termos da Convenção e segundo as regras do Contrato de Administração e seus anexos firmados com a Operadora Hoteleira;

b) a INCORPORADORA, se preciso for, faça as alterações e/ou adaptações na Convenção que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira;

c) todas as Unidades que compõem o Hotel obrigatoriamente integrarão o Pool Hoteleiro e serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da Sócia Ostensiva, nos termos estabelecidos na Convenção e nos contratos com ela firmados;

d) em razão da celebração do contrato de SCP, no ato de aquisição de sua Unidade e em decorrência dela, o COMPRADOR se torna Sócio Participante da SCP, condição essa que será mantida enquanto for proprietário ou

titular de direitos aquisitivos da Unidade objeto do presente Contrato;

e) o preço das Unidades do Setor Hotel não integra os valores necessários para formação do fundo pré-operacional do Hotel, bem como do capital de giro inicial, a taxa de afiliação devida a Operadora Hoteleira, devendo os respectivos montantes ser providos pelos adquirentes de Unidades, incluindo ele, COMPRADOR, à Sócia Ostensiva, na forma do Contrato de SCP;

f) a SCP ou uma empresa por ela contratada, vistorie a Unidade ora compromissada quando do recebimento da comunicação da INCORPORADORA, de modo que confere poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento de Chaves, bem assim outros que se fizerem necessários, recebendo as chaves de sua Unidade, ficando consignado que:

(1) a responsabilidade da Sócia Ostensiva e da empresa eventualmente contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a INCORPORADORA que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados; e

(2) só será vistoriada e recebida a Unidade ora compromissada se ele, COMPRADOR, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da INCORPORADORA, conforme informação prestada por esta;

g) se a INCORPORADORA exercer o direito de retenção da Unidade compromissada, em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a Sócia Ostensiva pagar em decorrência de exploração da mesma;

h) o nome do Empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis é **GEORGINA BUSINESS PARK**, sendo que a marca da Operadora Hoteleira, “*Hilton Garden Inn*”, sob a qual o Hotel será explorado, é de propriedade exclusiva da Operadora Hoteleira e será utilizada na forma e prazo estabelecidos no Contrato de Administração e eventuais outros contratos celebrados entre a mesma e a INCORPORADORA;

i) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela INCORPORADORA para atendimento das exigências do Contrato de Administração são de responsabilidade de cada COMPRADOR (adquirentes de Unidades), os quais deverão suportar tal custeio na proporção da fração ideal de suas respectivas Unidades;

j) o início das atividades hoteleiras propriamente ditas somente ocorrerá após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Hotel (áreas comuns e Unidades), recebimento do Hotel pela Sócia Ostensiva e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Hotel como meio de hospedagem e conclusão das atividades inerentes à fase pré-operacional sob condução da Operadora Hoteleira;

l) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas Unidades dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais Unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

m) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas Unidades dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser interligadas com outras, de modo que tais Unidades poderão sofrer alterações

físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

n) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, as Unidades dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ter sua numeração alterada, para fins gerenciais;

o) a eficácia de sua adesão aos contratos indicados no item 12.7, está vinculada à implementação das seguintes condições: (1) pagamento do preço estabelecido neste Contrato; (2) recebimento da posse da Unidade compromissada; (3) pagamento das despesas indicadas na alínea (f), deste item; e, (4) cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e no Contrato de SCP.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1 Fica eleito o foro da Comarca de situação do imóvel ora transacionado, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado qualquer que seja, para dirimir eventuais dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, diante das duas testemunhas abaixo indicadas.

São José do Rio Preto, [●] de [●] de 20[●]

INCORPORADORA:

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.

COMPRADOR:

Devidamente qualificado na Alínea B do Quadro Resumo

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome

CPF/MF

RG:

2. _____

Nome

CPF/MF

RG:

Acordo Comercial



ACORDO COMERCIAL

QUADRO RESUMO

- i) **CONTRATANTES:** Georgina Investimentos e Participações Ltda.
- ii) **ADMINISTRADORA:** Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
- iii) **OBJETO:** Prestação dos Serviços de Assessoria e dos Serviços de Suporte na Implantação de Empreendimento Condo-Hoteleiro e sua Respektiva Administração
- iv) **PRAZO:** Da presente data até a data de abertura do empreendimento, conforme Cláusula Oitava
- v) **MARCA A SER LICENCIADA:** Hilton Garden Inn
- vi) **ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:** Avenida Anílio Haddad, nº 8001 – Setor E - São José do Rio Preto/SP
- vii) **NÚMERO DE APARTAMENTOS:** 134 (cento e trinta e quatro) apartamentos
- viii) **NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:** Hilton Garden Inn São José do Rio Preto
- ix) **DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO:** janeiro/2024
- x) **PREÇO:**

Serviço Produto	Descrição	Valor	Forma de Pagamento
Taxa Inicial/Adesão à Marca	Aquisição do direito de uso não exclusivo da Marca Hilton Garden Inn	R\$ 2.500,00 por apartamento. A Administradora investirá o montante de R\$ 1.800,00 por apartamento restando a ser pago pelas Contratantes o valor de R\$ 700,00 por apartamento	3 parcelas mensais, iguais e consecutivas de R\$ 31.267 (trinta e um mil, duzentos e sessenta e sete reais) cada uma, vencendo-se a primeira 5 (cinco) dias após a assinatura deste instrumento e as demais subsequentes, a cada 30 dias
Serviço de Assessoria	Fornecimento das matrizes para a implantação dos padrões da Marca	N/A	N/A
Serviço de Suporte na Implantação	Suporte na implantação dos padrões da Marca	N/A	N/A
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a	Mediante a apresentação dos respectivos	Até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa

Hotel Direto	execução dos Serviços. Venda de hospedagens e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos	comprovantes pela Administradora e desde que aprovados pela Contratante Includa na Taxa Mensal de Comercialização descrita na Cls. VII.1, "a", (ii), do Anexo G ao Anexo VI
---------------------	---	---

1



ACORDO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de Acordo Comercial (o “**Acordo Comercial**” ou o “**Contrato**”), as Partes (ou isoladamente a “**Parte**”) abaixo nomeadas, de um lado,

(a) **Georgina Investimentos e Participações Ltda.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 19.134.362/0001-01, sediada na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Anísio Haddad, nº 8001, sala 7, CEP 15.093-000, aqui representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada, “**Contratante**”, responsável pelo cumprimento do presente instrumento; e, de outro lado,

(b) **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padoauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada “**Administradora**”, e ainda,

Considerando que:

- (i) A **Contratante** detém a propriedade plena e a posse do imóvel localizado no endereço constante do **Quadro Resumo** acima, objeto da matrícula nº 87.978 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sobre o qual, a **Contratante** promoverá a construção, através de construtora terceira por ela individualmente contratada e sob sua exclusiva responsabilidade, de um empreendimento denominado **Georgina Business Park**, consistente em um complexo imobiliário com diversos setores de finalidades diferentes, sendo que o **Setor E** do referido complexo será uma edificação com unidades habitacionais do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira. Para os fins do presente instrumento será considerado “**Empreendimento**” o **Setor E** do **Georgina Business Park**, que é o conjunto formado pelas unidades habitacionais, áreas e bens comuns da edificação retro referida, devidamente aprovada para a atividade hoteleira, conforme Alvará de Aprovação e Execução expedido pela Prefeitura do Foro do **Empreendimento**. Em virtude do retro disposto, sempre que neste **Acordo Comercial** e em seus **Anexos** houver menção de Condomínio ou Condôminos, resta claro que se estará referindo ao **Setor E** do **Georgina Business Park** e somente aos respectivos condôminos deste **Setor E**;
- (ii) A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (iii) A **Contratante** deseja que o **Empreendimento** faça parte do grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Administradora**, combinado com as marcas registradas da **Licenciadora** e/ou da **Administradora**, o qual será denominado “**Rede**” para os fins deste **Contrato**;
- (iv) A **Contratante** deseja que a **Administradora**: (1) a auxilie, com relação a questões de caráter estritamente operacional hoteleira, na formação do **Empreendimento**, para que ele atenda aos padrões da Rede à qual pertence a **Administradora**, e (2) se proponha a fazer tanto a administração do **Empreendimento** quanto à exploração hoteleira de suas facilidades e assim explorando tanto suas áreas comuns quanto as unidades habitacionais;

- (v) A **Contratante** deverá projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Empreendimento**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, em consonância com o **Anexo III**, e à vista dos padrões da marca (retro mencionada), cujos manuais de padrões são (ou foram) entregues à **Contratante** e integram, para todos os efeitos, o presente instrumento como **Anexo II**;
- (vi) Para fins de viabilização do **Pool** e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Empreendimento**, deverá ser constituída uma sociedade em conta de participação, doravante denominada simplesmente "**SCP**", e que deverá ter como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócios participantes os Condôminos integrantes do **Pool**;
- (vii) Para os fins do presente, entende-se por **Pool** o sistema unificado de proprietários e adquirentes das unidades habitacionais do **Empreendimento** com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da **Administradora**, ficando desde já acordado entre as partes que existirá um único **Pool** no **Empreendimento** e que este deverá ser obrigatoriamente gerido pela **Administradora**;
- (viii) A **Contratante**, em razão da incorporação e da estrutura de condomínio edilício conferida ad **Empreendimento**, poderá comercializar perante terceiros (os "**Condôminos**") as respectivas unidades habitacionais e partes da fração ideal do **Empreendimento**, sendo que os Condôminos deverão anuir aos contratos anexos ao presente instrumento.
- (ix) A **Contratante** se compromete a convencionar, isoladamente, a contratação de uma empresa construtora objetivando o cumprimento do objeto do presente instrumento, devendo dar a esta, ciência do inteiro teor do presente instrumento, ficando estabelecido desde já que será a **Contratante** a única responsável por tal contratação, ciência, e cumprimento dos termos e condições constantes do presente instrumento, nos exatos termos ora avenças, isentando a **Administradora** de qualquer consequência, ou responsabilidade nesse sentido;

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar este **Acordo Comercial**, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

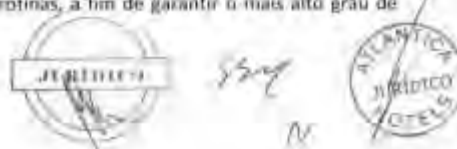
CLÁUSULA 1ª - DAS DEFINIÇÕES

1.1 - Para os fins do presente **Acordo Comercial**, todos os termos grafados com iniciais em letras maiúsculas e em negrito, terão o significado a eles atribuídas no **Anexo I** do presente instrumento.

CLÁUSULA 2ª - DO OBJETO

2.1 - O objeto do presente **Acordo Comercial** é o estabelecimento de normas e condições indispensáveis para que a **Contratante** construa o **Empreendimento**, ainda que através de terceiros contratados exclusivamente por esta, de acordo com os padrões internacionais da **Administradora**, e em consonância com as especificações técnicas da marca a seguir definida, doravante denominada simplesmente "**Marca**", permitindo que a **Administradora** aceite a incumbência de sua administração, assim como a prestação dos serviços de assessoria pré-operacional hoteleira, operação e integração à Rede a qual pertence a **Marca**, e de acordo com o determinado nos **Anexos II e IV**.

2.2 - Caberá à **Administradora** fixar os conceitos gerais e específicos da operação do **Empreendimento** no que seja necessário à consecução das atividades que nele serão desenvolvidas, bem como definir, rever e alterar, quando for o caso, seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços aos seus usuários.



2.3. – Por meio deste **Acordo** as **Partes** estabelecem também os termos e condições para a celebração dos instrumentos anexos ao presente, ficando desde já a **Contratante** obrigada a formalizar tais contratos.

CLÁUSULA 3ª - DOS SERVIÇOS DE ACESSORIA PRÉ-OPERACIONAL

3.1. - Os serviços de assessoria pré-operacional hoteleira serão prestados pelo período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento e o último dia imediatamente anterior à Data de Abertura do **Empreendimento** ao público em geral, os quais serão desenvolvidos em 04 (quatro) fases distintas, conforme descritas em ordem cronológica, a saber:

A. – Fase Preliminar - a **Administradora** orientará a **Contratante** na conceituação dos desenhos esquemáticos do **Empreendimento**, sobre: (i) todos os conceitos, padrões, procedimentos e rotinas operacionais e de manutenção adotados pela **Administradora**; (ii) as áreas de alimentos e bebidas e de convenções; (iii) a decoração interior; (iv) os padrões das políticas de comunicação visual;

B. - Fase de Conceituação - a **Administradora**, à vista dos projetos preliminares ou esquemáticos que a **Contratante** lhe entregará, e tendo sempre em vista as atividades operacionais do **Empreendimento**, realizará os seguintes serviços, cujo objetivo será sempre o de análise da conceituação no que se refere exclusivamente à operação de natureza hoteleira, providenciando a revisão e aprovação: (i) das especificações preliminares e dos desenhos esquemáticos dos projetos; (ii) da distribuição, divisão e tamanho das unidades habitacionais, das áreas comuns, de serviço e administrativas (projeto de decoração de interiores e layout); e, (iii) dos orçamentos apresentados pela **Contratante** para os projetos especificamente relacionados às atividades hoteleiras do **Empreendimento**;

C. Fase de Desenvolvimento - antes da construção do **Empreendimento**, incumbe também à **Administradora**, realizar também os seguintes serviços, sempre de natureza estritamente operacional hoteleira: (i) análise, revisão e aprovação de todos os projetos executivos do **Empreendimento**, exclusivamente quanto às questões hoteleiras relacionadas: (a) aos projetos de decoração, sugerindo a distribuição (layout) da mobília e dos equipamentos das áreas comuns e das unidades autônomas; (b) às políticas de comunicação visual; (c) aos projetos de elétrica, hidráulica e mecânica, definindo a localização dos pontos de luz, das tomadas elétricas, de telefone e para os cabos lógicos; (d) aos aspectos operacionais dos projetos de instalação de ar condicionado; (e) aos projetos de paisagismo; (f) aos desenhos arquitetônicos; (g) aos projetos da lavanderia, incluindo os equipamentos que deverão ali ser utilizados; (h) aos projetos das cozinhas e demais dependências da área de alimentos e bebidas, incluindo, também, neste caso, os equipamentos que deverão ali ser utilizados; (ii) sugestão, à vista das exigências operacionais, da localização dos equipamentos de informática, de telecomunicação e dos demais equipamentos que serão utilizados; (iii) elaboração de plano quantitativo preliminar ("master list") para compra de mobiliário, equipamentos e itens de decoração para a operação do **empreendimento**, baseada em índices estimativos, com base nos projetos de decoração de interiores de unidades autônomas e de áreas comuns previamente aprovados pela **Administradora**, conforme Anexo III; e,

D - Fase de Construção - durante a construção e nas épocas oportunas incumbirá à **Administradora**, sempre no que se referir a questões estritamente de natureza operacional hoteleira: (i) rever e aprovar por escrito eventuais modificações havidas nos projetos arquitetônicos que influam na operação hoteleira, as quais deverão ser, sempre previamente submetidos à **Administradora**; (ii) vistoriar a construção, que implica em: (a) visita a obra, tantas vezes quantas julgar necessário, elaborando, caso a **Administradora** julgar conveniente, relatórios periódicos sobre essas visitas; (b) verificar se a qualidade dos materiais que a **Contratante** pretende utilizar na obra atende aos padrões mínimos exigidos pela **Marca**; (iii) elaborar, após a conclusão da obra e a limpeza final, um último termo de vistoria e a respectiva lista de pendências (punch list) identificando as modificações e adequações necessárias ao recebimento da obra pelo **Síndico**; (iv) após a conclusão da obra, elaborar um "Termo de Aprovação Operacional do **Empreendimento**", que

5



documentará formalmente que a obra, quanto a seus aspectos operacionais de natureza hoteleira, está de acordo com os projetos aprovados pela **Administradora** para que seja operado de acordo com os padrões exigidos pela **Marca**, sem eximir a **Contratante** das responsabilidades e obrigações constantes da legislação pertinente e do contrato firmado com terceiros, quando houver; (v) assessorar o **Sindico** no recebimento das áreas comuns do **Empreendimento**, somente quanto aos aspectos hoteleiros, após concedido o referido "Termo de Aprovação Operacional do Empreendimento" à **Contratante**; (vi) fixar, no tocante à informatização e telefonia do **Empreendimento** a quantidade, localização e os tipos de equipamentos e programas (*software*) a serem usados; (vii) acompanhar e assessorar a empresa de comunicação visual na implementação das políticas de sinalização interna e externa, bem como na criação de nomes e logotipos para bar, restaurante e estacionamento do **Empreendimento**.

CLÁUSULA 4ª - DOS SERVIÇOS DE SUPORTE À IMPLANTAÇÃO

4.1. – A **Administradora** prestará os serviços de suporte à implantação durante a fase de pré-abertura do **Empreendimento**, que corresponde ao período de meses que antecedem à referida Data de Abertura, conforme oportunamente estabelecido pela **Contratante** e pela **Administradora**, de acordo com as características próprias do **Empreendimento** e com o ritmo das obras civis e os trabalhos de montagem, equipagem e decoração deste, da seguinte forma:

A. - Elaboração dos orçamentos pré-operacionais contendo as verbas de pré-abertura, que incluem todas as despesas necessárias para a realização das atividades do **Empreendimento** durante a vigência deste **Acordo Comercial**, orçamento este que seguirá o exemplo ora anexo (**Anexo V**). O orçamento definitivo com as verbas pré-operacionais acima mencionadas será apresentado pela **Administradora** à **Contratante**, por volta de 18 (dezoito) meses antes da data de início do período operacional, conforme ajustado entre as Partes, para que seja submetido a aprovação, que deverá ser ocorrer até o 15º (décimo quinto) dia imediatamente subsequente àquela apresentação;

A.1. - Os valores dos orçamentos pré-operacionais descritos no item acima serão gerenciados e administrados diretamente pela **Administradora**, devendo seu pagamento ser feito na forma e prazos estabelecidos acordado entre as Partes.

B. - Preparação de um plano de marketing contendo ações de marketing a serem desenvolvidas durante o período de pré-abertura do **Empreendimento**, e que possam se prolongar após a sua respectiva abertura, avaliando as condições do mercado, e reapreciando o produto de modo a pôr em destaque o que o diferencia dos concorrentes, notadamente seus serviços e rotinas de operação; inclusão do **Empreendimento** em materiais promocionais, programas de relações públicas, assessoria de imprensa e campanhas publicitárias corporativas da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca**;

C. - Seleção do Gerente Geral e demais profissionais que trabalharão no **Empreendimento**, de acordo com o cronograma de contratações definido nos orçamentos de pré-abertura; desenvolvimento e implantação das políticas e dos procedimentos de recursos humanos do **Empreendimento**; treinamento dos empregados que trabalharão no **Empreendimento** e que, com exceção do Gerente Geral, a todo tempo serão contratados pela **Contratante**. Não obstante a contratação do Gerente Geral ser de responsabilidade da **Administradora**, todos os custos referentes aos salários e encargos deste profissional estarão incluídos nas verbas pré-operacionais acima mencionadas. A demissão e/ou contratação de profissionais para o **Empreendimento** somente poderá ser realizada mediante prévia autorização por escrito da **Administradora**, da mesma forma que a **Administradora** poderá, a seu exclusivo critério, determinar a demissão e/ou contratação de profissionais para o **Empreendimento** desde que os respectivos salários e encargos estejam dentro do correspondente orçamento;

0

ATENDIDO

5/27

ATILAN PIERA
SINDICO
S/REVIS

D - Orientação à implantação do sistema de contabilidade e finanças referente à administração do **Empreendimento**, o qual deverá observar os padrões e rotinas da **Administradora** (os respectivos custos de treinamento e/ou quaisquer outros necessários à implantação e manutenção do sistema no **Empreendimento** (deverão estar incluídos nos orçamentos de pré-abertura acima mencionados));

E – Inclusão do **Empreendimento** no sistema de central de reservas da Rede a qual pertence a **Marca** e em sistema informatizado que permita a realização de reservas de apartamentos diretamente do exterior, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global Distribution System - GDS*). O custo deste serviço será então debitado como Despesa Operacional do **Empreendimento**, nos termos praticados pela **Administradora**, conforme **Anexo 3** ao **Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação**, que é um contrato anexo ao **Contrato de Administração (Anexo VI deste Acordo Comercial)**. Fica, entretanto, desde já estabelecido que o custo deste serviço poderá variar em razão dos canais e do respectivo aumento ou redução no custo do seu fornecimento, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os empreendimentos que operam sob a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio e escrito feito pela **Administradora**.

E.1. – Em adição ao disposto no item E, acima, com o intuito de fomentar as reservas e comercialização dos serviços do **Empreendimento**, a **Administradora** irá contratar a empresa **Hotel Direto Ltda.** que realizará a intermediação de venda de hospedagens e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos, através de sua força de vendas especializada, com metodologia diferenciada e ferramentas exclusivas, cuja remuneração já está incluída na Taxa Mensal de Comercialização descrita na Cláusula VII.1, "a", (ii), do **Anexo G** ao **Anexo VI** do presente instrumento.

F – Para a prestação dos serviços de tecnologia ao **Empreendimento** relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Empreendimento** e maximizar suas atividades e resultados operacionais, nos termos do **Anexo VII**.

4.2. – Nos meses que antecedem ao período de pré-abertura, a **Contratante** convocará Assembleia Geral de Condomínio sem uso para, arcando com os respectivos custos: (i) declaração de instalação do "Condomínio sem uso", para fins de obtenção de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ perante a Secretaria da Receita Federal e abertura de conta corrente bancária em nome do Condomínio; (ii) aprovação das verbas pré-operacionais acima mencionadas; (iii) deliberação das demais matérias constantes da Convenção de Condomínio ou que a **Contratante** submetê a deliberação na Assembleia; e (iv) determinação de penalidade a ser imposta aos que não adimplirem suas obrigações de pagamento das verbas constantes dos orçamentos aprovados.

4.2.1. – A **Contratante** desde já reconhece que a instalação do "condomínio sem uso" não exime sua total responsabilidade pelas obras e seu custeio, devendo assim permanecer até a obtenção do respectivo Auto de Conclusão do **Empreendimento** ("habite-se"), e consequente instalação do "condomínio com uso".

4.3. – Fica desde já estabelecido que o **Empreendimento** somente será considerado apto à operação e utilização (período operacional) após cumpridos pela **Contratante** os seguintes requisitos: (i) expedição do alvará de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB); (ii) obtenção do respectivo auto de conclusão do **Empreendimento** ("habite-se"); (iii) expedição da licença de funcionamento; (iv) tenha sido realizada por si ou por empresa especializada, a vistoria do **Empreendimento**, atestando que este se encontra completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca** (Apartamentos: estimado em R\$ 42.500,00/UH e Áreas comuns: R\$ 21.600,00/UH); (v) tenham sido quitados todos os valores

7



previstos neste instrumento, e, (vi) tenham sido quitados os valores relacionados as despesas pré operacionais e capital de giro (este último estimado no valor de R\$ 2.000,00 por Apartamento).

CLÁUSULA 5ª - DO USO DA MARCA

5.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** e autoriza a **Contratante** a utilizá-la de forma não exclusiva no lançamento do **Empreendimento** e durante todo o prazo de vigência deste **Acordo Comercial**, única e exclusivamente para a consecução do objeto do presente instrumento e nos termos aqui previstos.

5.2. - A **Contratante** não concederá sublicença da **Marca** ou cederá qualquer direito concedido neste **Acordo** sem o prévio consentimento por escrito da **Administradora**.

5.3. - O sublicenciamento da **Marca** em favor da **Contratante** é realizado em caráter não exclusivo, de tal forma que poderá a **Administradora**, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros empreendimentos, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior, salvo em um raio de 5km (cinco quilômetros) do **Empreendimento**, onde haverá exclusividade de uso da **Marca Hilton Garden Inn** pela **Contratante**, durante o prazo de vigência do presente instrumento.

5.4. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser prévia e expressamente aprovado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído, o qual se compromete a dar seu parecer acerca de tal no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento. Não obstante, as **Partes** concordam que somente a **Contratante** será responsável pelos danos decorrentes de propaganda abusiva ou enganosa, de divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público.

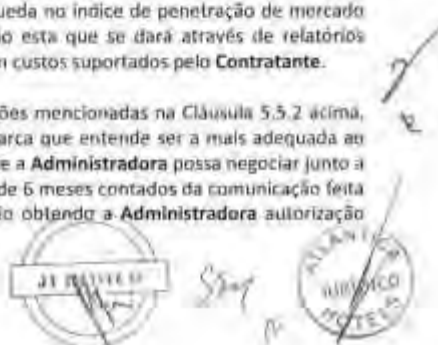
5.4.1. - A **Contratante** compromete-se a não incluir a **Marca** ou o nome fantasia da **Administradora** no nome de suas empresas, SPEs (Sociedades de Propósitos Específicos) ou similares ou ainda no **Condomínio**. Assegura, ainda, que caso tal fato já tenha ocorrido, tomará todas as medidas necessárias a proceder à respectiva alteração.

5.5. - Durante a vigência deste **Acordo Comercial**, a **Marca** poderá ser substituída por outra da Rede à qual a **Administradora** e/ou suas sucessoras estejam vinculadas se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Empreendimento**. Nesta hipótese, todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados pela **Contratante**.

5.5.1. - Para tanto, a **Administradora**, apresentará à **Contratante** suas justificativas para tal mudança e os gastos que deverão ser incorridos, bem como declaração de que possui autorização da detentora da nova marca, se for o caso.

5.5.2. - A **Contratante** poderá apresentar recusa sobre a nova marca definida pela **Administradora**, bem como sobre as demais marcas sugeridas (do portfólio desta) desde que tal recusa seja prévia e expressamente justificada, devendo a **Contratante**, para tanto, demonstrar documentalmente que as marcas sugeridas pela **Administradora** apresentam queda no índice de penetração de mercado (RSI – Room Sales Index) a nível nacional, comprovação esta que se dará através de relatórios elaborados por empresas especializadas no mercado, com custos suportados pelo **Contratante**.

5.5.3. - Alternativamente, esgotadas as tratativas e opções mencionadas na Cláusula 5.5.2 acima, deverá a **Contratante** apresentar à **Administradora** a marca que entende ser a mais adequada ao **Empreendimento**, documentalmente justificado, para que a **Administradora** possa negociar junto a licenciadora a autorização para uso de tal, em um prazo de 6 meses contados da comunicação feita pela **Contratante**. Passado o prazo ora mencionado, não obtendo a **Administradora** autorização



para uso de tal marca, será facultado a ambas as partes requerer a rescisão do presente instrumento, sem ônus.

5.6. - A **Contratante** reconhece que todo o **Fundo de Comércio** associado à **Marca** é de propriedade da **Administradora**.

5.7. - Eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua **Licenciadora** deverão ser aplicadas a este **Acordo**, implicando, assim, na realização das referidas modificações, pela **Contratante**, às suas expensas.

5.8. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que a **Contratante** será notificada para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, observado o disposto nas cláusulas 5.5.2 e 5.5.3.

5.8.1. - Para fins deste **Acordo**, a **Marca** será considerada indisponível quando: (i) do término da respectiva licença de uso; (ii) houver mudança da **Marca** pela respectiva **Licenciadora**, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; (iii) a **Licenciadora** deixar de usar a **Marca**; (iv) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da **Licenciadora** que prejudique a execução deste **Acordo**; ou, (v) o **Empreendimento** por sua culpa exclusiva mudar de categoria e não mais atender aos padrões da **Marca**.

5.8.1.1. - Para os fins do disposto no item (i) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da **Licenciadora** para utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** pelo prazo estabelecido neste instrumento, bem como para o prazo estabelecido no **Contrato de Administração**.

5.8.1.2. Quanto ao disposto no item (v) acima, as Partes concordam que o estabelecido nas Cláusulas 5.5.2 e 5.5.3 não será aplicado.

5.9. - Na hipótese de término do prazo ou rescisão deste **Acordo** por qualquer razão, a **Contratante** suspenderá imediatamente o uso da **Marca** e tomará todas as medidas razoavelmente solicitadas pela **Administradora** para desassociar o **Empreendimento** da **Marca**.

CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. - Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste **Acordo**, a **Contratante** obriga-se a:

a) Projetar, construir, instalar, montar, equipar e decorar o **Empreendimento**, conforme as orientações de natureza hoteleiras fornecidas pela **Administradora**, e em estrita consonância com os **Anexos II e IV**, deste **Acordo Comercial**.

b) Observar e cumprir as orientações e solicitações de adequação feitas pela **Administradora**, em decorrência da prestação dos serviços de assessoria objeto do presente ao **Acordo Comercial**;

c) Instalar e manter em bom estado de conservação durante toda a fase de serviços técnicos e pré-operacional, placa divulgando a construção do empreendimento objeto do **Acordo Comercial**, conforme as especificações fornecidas pelo departamento de marketing da **Administradora**, as quais deverão obedecer a legislação em vigor;

d) Entregar à **Administradora** até a data de abertura do **Empreendimento**: (i), todos os projetos arquitetônicos e executivos do **Empreendimento**, que demonstrem como ele se acha construído (*as built*), plotados e em arquivo eletrônico (extensão .dwg, auto CAD); (ii) após a conclusão das obras e independente

4



CSA



dos documentos que deverão ser apresentados conforme Cláusula 14.10 abaixo: **(a)** cópia autenticada da Certidão Negativa de Débito referente à mão de obra empregada na construção do **Empreendimento**, expedida pelo INSS, do Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do Auto de Conclusão das Obras (habite-se), bem assim o alvará de elevadores; **(b)** cópia autenticada da matrícula do **Empreendimento** contendo a averbação da construção e registro do Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio com o Regimento Interno; **(c)** cópia de todos os projetos e desenhos do **Empreendimento**; **(d)** certidão negativa de débitos municipais da **Contratante** (ISS) e do **Empreendimento** (IPTU); **(e)** certidão negativa de débitos emitida pelo Serviço de Patrimônio da União – SPU, quando se tratar de imóvel alforado; **(f)** termo de garantia de bens e equipamentos adquiridos pela **Contratante** para o **Empreendimento**; **(f)** relação de fornecedores, de materiais, de bens e equipamentos adquiridos para o **Empreendimento** com o telefone e endereço de contato; **(g)** relação atualizada dos adquirentes das unidades autônomas do **Empreendimento**;

e) Com o acompanhamento e coordenação da **Administradora**, construir uma unidade autônoma-modelo, em escala natural e completamente mobiliada, até 30 (trinta) dias após o término da "super-estrutura", em que todos os responsáveis por cada um dos projetos deverão participar para testar as soluções propostas e eventualmente corrigi-las ou aperfeiçoá-las, sendo que a aprovação final deverá ser feita em conjunto pelas Partes;

f) Informar à **Administradora**, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, o prazo previsto para o término da construção do **Empreendimento**, de sorte a permitir que seja possível, após a sua conclusão, a limpeza do **Empreendimento** e o início da instalação dos móveis e equipamentos nas áreas comuns e em suas unidades habitacionais. No caso de atraso do referido prazo, a **Contratante** se compromete a arcar com todos os gastos de natureza operacional dele decorrentes;

g) Realizar, na presença de um representante da **Administradora**, os seguintes testes de equipamentos e sistemas do **Empreendimento**, entre outros que poderão ser solicitados pela **Administradora**: **(i)** operação dos elevadores; **(ii)** sistemas de aquecimento e de descontaminação de água; **(iii)** balanceamento e controle de ar condicionado; **(iv)** sistema de distribuição de água quente e fria; **(v)** sistema de esgoto e águas servidas; **(vi)** sistema de *sprinkler* e detecção de fumaça, restritos às áreas públicas específicas como de alta circulação; **(vii)** todos os sistemas de telefonia, alarme e comunicações (para incêndio e segurança); **(viii)** todos os sistemas de som; **(ix)** sistemas de suprimento da energia de emergência (gerador, luzes de emergência); **(x)** desempenho acústico; **(xi)** equipamento de cozinha e lavanderia; **(xii)** energia elétrica; balanceamento básico e gás; **(xiii)** informática e telecomunicações; **(xiv)** cabeamento elétrico e de TV a cabo;

h) Corrigir prontamente as pendências listadas pela **Administradora** na lista de pendências (*punch list*), as quais deverão estar sanadas até a **Data de Abertura**;

i) Após a expedição do auto de conclusão do **Empreendimento**, a **Contratante** deverá preparar e realizar a Assembleia de Instalação do Condomínio de Uso, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da Data de Abertura do **Empreendimento**;

j) Fazer com que a convenção de condomínio do **Empreendimento** atenda às necessidades administrativo-operacionais da **Administradora**, tornando eficazes perante o **Condomínio** as disposições deste **Acordo**, de seus **Anexos**, sem que haja quaisquer contradições entre tais instrumentos e normativas e fazer com que referida convenção de condomínio seja aprovada em assembleia.

6.2. –A **Contratante** obriga-se a atender aos requisitos do sistema de tecnologia a ser implantado no **Empreendimento** previstos no **Anexo VIII** deste **Acordo**, obrigando-se a utilizar os softwares descritos no referido anexo, além de observar todas as especificações de licenças, estações de trabalho, velocidade de internet, entre outras nele previstos.

10



S. J. J. J.



6.2.1. – A **Administradora**, se achar necessário ao melhor desempenho do **Empreendimento**, poderá alterar as especificações previstas no **Anexo**, desde que comunique a **Contratante** por escrito, e estipule prazo razoável para a realização das alterações.

6.2.2. Todas as despesas para a implantação e manutenção dos requisitos previstos no **Anexo** serão de responsabilidade da **Contratante**.

6.3. - A **Contratante** declara estar ciente de que:

a) A aprovação dos materiais e projetos pela **Administradora** não implica na revisão de cálculos estruturais, de cargas físicas ou elétricas, ou de qualquer outro aspecto técnico da construção, porquanto tal aprovação limita-se a verificar a conformidade do *layout* das instalações da edificação às exigências da Rede à qual pertence a **Marca**;

b) A **Administradora** não tem qualquer responsabilidade, quer perante a **Contratante**, quer perante terceiros, pela projeto e construção do **Empreendimento**, tampouco pela mão-de-obra e materiais nele empregados;

c) A configuração das unidades habitacionais, bem como as especificações dos móveis, itens de decoração, pertencentes e utensílios neles instalados, caberão exclusivamente à **Administradora**, sendo fornecidas somente para reprodução e utilização naquelas unidades;

d) Sempre deverá solicitar à **Administradora** prévia e expressa autorização para (i) a contratação de terceiros para a execução de quaisquer serviços a serem prestados pelo ou para o **Empreendimento**, tais como exemplificativamente serviços de lavanderia, alimentos e bebidas, dentre outros; e (ii) a compra de Estoques Iniciais, FF&E e OS&E do **Empreendimento**. Não obstante a concessão de autorização pela **Administradora**, a **Contratante** será sempre a única responsável pela perfeita execução destes serviços nos padrões exigidos pela **Administradora**, ainda que realizados por terceiros contratados;

e) O prazo para entrega do **Empreendimento** da forma estipulada no presente **Acordo** é aquele previsto no **Quadro Resumo** acima. Caso o início da operação e utilização do **Empreendimento** atrase por motivos não imputáveis à **Administradora**, a **Contratante** será a única responsável pelo ressarcimento das respectivas perdas e danos causados à **Administradora** e/ou a terceiros;

f) Toda assistência, recomendação ou orientação oferecida pela **Administradora** no que diz respeito aos Serviços de Assessoria e Suporte na Implantação será destinada exclusivamente à auxiliar a **Contratante** no desenvolvimento, construção, manutenção, reparação e aperfeiçoamento do **Empreendimento**, não constituindo declaração, garantia de qualquer espécie ou responsabilização da **Administradora** de que: (i) não há erros nas plantas e especificações; (ii) não existem defeitos no plano de construção do **Empreendimento**, na instalação de sistemas prediais ou FF&E; ou (iii) nas plantas, especificações, realização da obra e das instalações todas as leis aplicáveis foram observadas, especialmente com relação à legislação trabalhista;

g) É a única responsável por qualquer dano decorrente de propaganda abusiva ou enganosa, com a divulgação de informações incorretas, não autorizadas e/ou falsas ao público e, especialmente, quanto à promessa de rentabilidade, ou outros quaisquer que ocasionem demandas de indenizações. A **Contratante** se compromete ainda a incluir em todo e qualquer material de divulgação, relacionados ao **Empreendimento**, que a **Administradora** é mera contratada para realizar a administração do **Empreendimento** após sua abertura, estando isenta de qualquer problema relacionado à construção do **Empreendimento**;

11



JST
12



h) A **Administradora** estará isenta de qualquer prejuízo ou dano causado à **Contratante** e terceiros decorrentes do atraso no início das operações do **Empreendimento**, cuja responsabilidade não possa ser atribuída à **Administradora**, sem embargo de poder adotar outras medidas que julgar cabíveis;

i) Caso se constate que a **Contratante** deixou de cumprir com qualquer de suas obrigações previstas neste instrumento e estas não sejam solucionadas até a Data de Abertura, **Administradora** poderá recusar-se a dar início à operação do **Empreendimento** até que os vícios e/ou defeitos apontados sejam integralmente sanados pela **Contratante**, sem prejuízo de poder: (i) suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do **Empreendimento**; e, (ii) a **Contratante** arcar com as despesas, desde que comprovadas pela **Administradora**, decorrentes com o atraso na abertura do **Empreendimento**;

j) Tem o dever de garantir que, durante todo o prazo contratado, a **Administradora** será a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Empreendimento**;

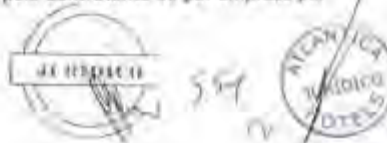
k) Deve cumprir com a legislação pertinente ao empreendimento, em especial a da CVM – Comissão de Valores Mobiliários (oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo), no lançamento, comercialização e divulgação do **Condo-Hotel**, enquanto perdurar a oferta pública das unidades do **Condo-Hotel**, devendo apresentar à **Administradora** o protocolo do pedido de registro em um prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, sob pena de ser facultado à **Administradora** a possibilidade de rescisão deste instrumento sem ônus para si, podendo ainda a **Administradora** buscar a cobrança da multa rescisória prevista na cláusula 9.3. Não obstante a obrigação contida nesta alínea "k" ser da **Contratante**, a **Administradora** neste ato e desde já declara que auxiliará a **Contratante** naquilo em que estiver ao seu alcance, caso seja necessário, para o cumprimento de eventual exigência por parte da CVM para o referido pedido de registro.

6.3.1. - Caso se constate a qualquer tempo que, na execução do **Empreendimento**, a **Contratante** deixou de obedecer a quaisquer projetos aprovados pela **Administradora** ou a qualquer das orientações feitas por esta, salvo exigência técnica, a **Administradora** solicitará à **Contratante**, por documento escrito, para que corrija a falta ou o defeito. No entanto, caso não seja possível a adequação da obra, ou caso seja possível e a **Contratante** não promova as adequações necessárias, a **Administradora** promoverá os reparos por conta e ordem da **Contratante**, cobrando-lhe os valores efetivamente incorridos.

6.3.2. - O **Empreendimento** para fins de sua operação, utilização e início do seu período operacional deverá estar com suas obras civis completamente concluídas, equipadas, mobiliado, decorado e guarnecido de utensílios, inclusive com instalações de restaurante, telefonia, comunicação visual, sistemas de software especialmente desenvolvidos para uso exclusivo de empreendimentos administrados pela **Administradora**, e outros itens de infraestrutura indispensáveis à sua eficiente operação, tudo nos padrões exigidos pela **Administradora** e pela Rede à qual pertence a **Marca**.

6.3.3. - A responsabilidade pela instalação dos equipamentos, mobiliários, itens de decoração e utensílios das áreas sociais e de serviços, bem como das unidades habitacionais caberá à **Contratante**, nos termos entre eles ajustados e de acordo as disposições constantes deste **Acordo Comercial** e seus respectivos anexos. O respectivo projeto de decoração de interiores, as especificações técnicas e quantitativas das unidades autônomas e das áreas comuns deverão obrigatoriamente ser aprovadas pela **Administradora**, antes da **Fase de Desenvolvimento** mencionada na Cláusula Terceira acima.

6.3.3.1. - Os serviços de aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios de que trata o item acima, serão prestados pela **Contratante** ou por empresa por



ela contratada, obrigatoriamente, homologada pela **Administradora**, respeitado o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Empreendimento**.

6.3.3.2. - A **Contratante** poderá indicar empresa de sua confiança para a realização dos serviços acima indicados, submetendo-a à homologação da **Administradora**, desde que esta empresa tenha comprovada experiência na implantação de empreendimentos similares ao **Empreendimento**, atenda as normas e procedimentos estipulados pela **Administradora** para a prestação de citados serviços, respeite o projeto de decoração por ela aprovado e os padrões operacionais do **Empreendimento**, bem como observe o orçamento relativo à aquisição dos móveis, equipamentos, itens de decoração e utensílios das unidades habitacionais e áreas comuns.

CLÁUSULA 7ª – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

7.1. - Os pagamentos devidos a **Administradora** em virtude do objeto deste **Acordo Comercial** constam do **Quadro Resumo** acima e seguem abaixo descritos:

7.1.1. - Taxa Inicial/Adesão à Marca: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por apartamento. Em razão da oportunidade, a **Administradora** investirá o valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por apartamento, sendo devido pela **Contratante** o valor final de R\$ 700,00 (setecentos reais) por apartamento, a ser pago em 3 parcelas mensais, iguais e consecutivas de R\$ 31.267 (trinta e um mil, duzentos e sessenta e sete reais) cada uma, vencendo-se a primeira 5 (cinco) dias após a assinatura deste instrumento e as demais subsequentes, a cada 30 (trinta) dias.

7.1.2. - Serviço de Assessoria: 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e iguais de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) cada uma, sendo que a 1ª (primeira) parcela terá seu vencimento 5 (cinco) dias após a assinatura do presente instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes. Em razão da oportunidade, a **Administradora** absorverá os custos mencionados neste item 7.1.2, nada sendo devido pela **Contratante** a este título;

7.1.3. - Serviço de Suporte na Implantação: R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) por apartamento, a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais, sendo que a 1ª (primeira) parcela terá seu vencimento 30 (trinta) dias após a assinatura do presente instrumento e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes. Em razão da oportunidade, a **Administradora** absorverá os custos mencionados neste item 7.1.3, nada sendo devido pela **Contratante** a este título;

7.2. - Todos os valores constantes do presente **Acordo Comercial** serão anualmente corrigidos, a partir desta data, com base na variação do IGP-M/FGV. Estipulam as partes que na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IGP-M/FGV como índice de correção monetária, será ele substituído pelo IGP-DI/FGV ou, na falta deste, pelo INPC/IBGE ou, ainda na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

7.3. - Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à **Administradora** não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M/FGV ocorrida entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total devido e juros moratórios computados à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

7.3.1. - Na hipótese de a inadimplência não ser sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação enviada pela **Administradora** à **Contratante**, a **Administradora** poderá rescindir este **Acordo** imediatamente e aplicar as penalidades estabelecidas neste instrumento.

11



7.4. – A **Administradora** poderá, se autorizado pela **Contratante** compensar, a qualquer momento, todos e quaisquer valores entre si devidos, salvo valores devidos em virtude de indenizações ou multas nos termos deste acordo; pagamentos estes que deverão ser ajustados entre as partes.

CLÁUSULA 8ª - DA VIGÊNCIA DO ACORDO

8.1. - O presente **Acordo Comercial** entra em vigor na presente data e assim permanecerá até a Data de Abertura do **Empreendimento** ao público em geral que, nos termos deste **Acordo Comercial**, somente será efetivada depois de cumpridas todas as exigências previstas neste instrumento e seus Anexos.

8.2. - Fica desde já estabelecido que o período operacional permanecerá em vigor pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da Data de Abertura do **Empreendimento**, data esta comprovada mediante a emissão da 1ª (primeira) nota fiscal de prestação de serviços sob a administração e operação pela **Administradora**.

CLÁUSULA 9ª - DAS MODALIDADES DE TÉRMINO DESTES CONTRATOS

9.1. - Poderá a **Administradora** rescindir este **Acordo Comercial** e também todos os demais Anexos, sem qualquer ônus para si, mediante o envio de notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência à **Contratante**, no caso de: (i) não serem celebrados os contratos melhor descritos na Cláusula 13 abaixo e Anexos a este instrumento, por motivos não imputáveis à **Administradora**; (ii) violação contratual por parte da **Contratante** não sanada no prazo de 30 (trinta) dias após recebimento de notificação enviada pela **Administradora** nesse sentido; (iii) deferimento de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou insolvência da **Contratante**; (iv) o **Empreendimento** não ser entregue (habite-se) pela **Contratante**, equipado, decorado e mobiliado, nos termos aqui previstos, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da presente data; (v) não ter sido obtida a adesão de 100% (cem por cento) de apartamentos ao Pool.

9.1.1. – Em qualquer das hipóteses previstas acima, a **Contratante** perderá, a título de multa não compensatória, a totalidade das parcelas já pagas à **Administradora** a título de remuneração pelos Serviços de Assessoria, Serviços de Suporte à Implantação e pela Adesão à Marca/Taxa Inicial, além da multa prevista na cláusula abaixo. Ainda, deverá pagar à **Administradora** todos os valores mais a que esta, por conta deste **Acordo Comercial**, fizer jus e que eventualmente estejam pendentes de pagamento.

9.1.2. – Na eventualidade das hipóteses mencionadas na cláusula 9.1 acima terem ocorrido por fatos comprovadamente imputáveis exclusivamente à **Administradora**, esta terá o prazo de 30 (trinta) dias para corrigir o ocorrido, ocasião em que, ao término de referido prazo sem a correção mencionada, a rescisão se dará mediante a devolução à **Contratante** das parcelas já recebidas pela **Administradora** a título de remuneração pelos Serviços de Assessoria, Serviços de Suporte à Implantação e pela Adesão à Marca/Taxa Inicial, além de não haver a incidência da multa prevista na cláusula abaixo.

9.2. – Na hipótese de violação contratual deste Acordo, a parte lesada deverá enviar a outra notificação por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, para que a violação seja sanada, ou justificada e aceita pela outra parte, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento, sob pena de rescisão imediata deste **Acordo** e pagamento da multa compensatória prevista abaixo, incluindo, mas não se limitando, eventual inadimplência de construção, ainda que originada por empresa terceira contratada pela **Contratante**.

14



S/



9.3. - À Parte que vier a solicitar a rescisão antecipada do presente instrumento, sem que a outra esteja inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações ora pactuadas, ficará obrigada a pagar à outra, em até 30 (trinta) dias antes da data prevista para que a rescisão ocorra, a título de multa compensatória, a importância de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).

9.4. - O presente **Acordo Comercial** e todos os seus Anexos serão rescindidos, sem ônus ou penalidades para as Partes, na ocorrência das seguintes hipóteses: **(i)** não aprovação do projeto do **Empreendimento** pelos órgãos públicos competentes; **(ii)** desapropriação de parte ou da integralidade do imóvel; **(iii)** exigência da Administração Pública que afete as obras do empreendimento, incluindo eventuais doações de áreas; **(iv)** revogação da Licença de Instalação ou da Licença Provisória; **(v)** desistência da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Federal n. 4.591/64; **(vi)** desistência da contratante em até 12 (doze) meses após o registro da oferta pública junto a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) do empreendimento hoteleiro.

9.4.1. - Não obstante a inexistência de ônus, os valores já percebidos pela **Administradora** até a data da rescisão de que trata esta cláusula, não serão alvo de restituição pela **Contratante**.

9.4.2. - Na hipótese prevista na alínea **(vi)** da Cláusula 9.4 acima, a **Contratante** ou suas **Associadas**, afiliadas ou empresas de qualquer forma relacionadas a **Contratante** se comprometem a não exercer por sua conta e risco ou contratar outra empresa para exercer a administração do **Empreendimento** onde este seria implantado, que seja ou que possa vir a ser considerada como concorrente da **Administradora**, pelo período até 18 (dezoito) meses contados da desistência de que trata este item **(vi)**.

9.4.3. - Fica desde já acordado entre as Partes que caso a **Contratante** decida dar continuidade à construção e implantação de empreendimento hoteleiro, apart-hoteleiro, condô-hoteleiro, residencial com serviços e de hospedagem em geral, no terreno onde seria construído o **Empreendimento**, no período de preferência (item 9.4.2 acima), deverão as partes, em até 30 (trinta) dias, celebrar novo instrumento de **Contrato de Administração**, nunca em condições mais onerosas que o contrato original, sob pena da **Contratante** arcar com a multa estipulada na Cláusula 9.3 acima.

CLÁUSULA 10ª - DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS E DO DEVER DE INDENIZAR

10.1. - Este **Acordo Comercial** não cria qualquer associação ou vínculos entre as partes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, na que diz respeito às responsabilidades legais da **Contratante** perante seus empregados.

10.2. - Na hipótese de a **Administradora** e/ou seus eventuais sucessores e respectivos sócios, empregados, administradores e representantes virem a ser demandados, ainda que conjuntamente com a **Contratante**, a qualquer tempo, inclusive depois do término do presente **Acordo Comercial**, por meio de qualquer reclamação trabalhista, ou qualquer outra medida judicial de natureza civil, administrativa, tributária, ambiental ou criminal, proposta por qualquer empregado, agente, representante, sócio, subcontratado e/ou terceiro contratado da **Contratante**, estes obrigam-se a requerer a exclusão da **Administradora** do feito, assumindo todos os ônus deste decorrentes, indenizando e reembolsando a **Administradora** pelos respectivos custos e prejuízos incorridos, conforme previsto na cláusula abaixo, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da **Administradora**, hipótese em que os custos e ônus incorridos pela **Administradora** serão arcados por esta.

10.2.1. - A **Administradora** poderá escolher os advogados para a sua defesa, determinando, durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa, arcando a **Contratante** com todos os custos,

15



respeitado o limite máximo trazido pela tabela de honorários da Ordem dos Advogados de São Paulo (OAB/SP).

10.2.2. Caso a exclusão da **Administradora** e/ou de suas Associadas não seja aceita, a **Contratante** irá reembolsar a **Administradora** e/ou suas Associadas, no prazo de 48 (quarenta e oito horas) contadas da solicitação da **Administradora**, todas as despesas incorridas no processo (incluindo aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo).

10.3. - As Partes comprometem-se a se isentar, se defender e se indenizar, reciprocamente, pelas perdas, danos, obrigações, reclamações, processos (judiciais, administrativos ou arbitrais), autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios, honorários de peritos, custas judiciais e desembolsos) direta ou indiretamente incorridos em virtude de (i) qualquer falsidade, insuficiência, omissão errô, inadequação, ou inexatidão das declarações prestadas; (ii) qualquer violação ou inadimplemento (parcial ou total) das obrigações previstas neste acordo.

10.3.1. 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 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

CLÁUSULA 11ª - DA CONFIDENCIALIDADE

11.1. Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste **Acordo** e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste **Acordo** ("**Informação Confidencial**"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresso consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da Informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

11.1.1. - Para os fins deste **Acordo**, Partes Relacionadas correspondem a (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela **Administradora**, ou pelos sócios da **Administradora**, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau; ou (ii) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pela **Incorporadora**, ou pelos sócios da **Incorporadora**, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

11.2. - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste **Acordo**.

11.3. - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste **Acordo**.

CLÁUSULA 12ª - DA CESSÃO

16



SSJ

R.



12.1. - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Acordo Comercial**, desde que se responsabilize integral e subsidiariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte.

12.2. - Não obstante o acima estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência da **Contratante**, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, desde que seja mantida a mesma qualidade na prestação dos serviços objeto deste **Acordo Comercial**, devendo, para tanto, comunicar à **Contratante** acerca de tal fato com 60 (sessenta) dias de antecedência, não representando esse comunicado, em nenhuma hipótese, necessidade de aprovação da **Contratante**.

CLÁUSULA 13ª – DOS CONTRATOS ANEXOS A ESTE ACORDO

13.1. - Concomitantemente a assinatura do presente **Acordo Comercial**, são também celebrados os contratos abaixo identificados, os quais terão o início de sua vigência atrelado a efetiva operação do **Empreendimento**:

- (i) Contrato de Administração: Contrato por meio do qual a **Administradora** passará a administrar o **Empreendimento**, de acordo com os padrões internacionais da rede à qual pertence a **Marca**, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativas à operação, nos termos do **Anexo VI** deste Acordo;
- (ii) Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação: Contratos por meio dos quais empresas de telecomunicações e tecnologia especialmente indicadas pela **Administradora** prestarão ao **Empreendimento** serviços de tecnologia relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Empreendimento** e maximizar as atividades e resultados operacionais deste, nos termos do **Anexo VII** deste Acordo.
- (iii) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos: Cessão em favor da **Administradora** de áreas do **Empreendimento** à título gratuito, bem como dos móveis, equipamentos, instalações e demais artigos de decoração que os guardarem, nos termos do **Anexo IX** deste Acordo, desde que as atividades desenvolvidas em tais áreas não conflitem com os padrões e diretrizes da **Marca** e do **Empreendimento**.

CLÁUSULA 14ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. - Todas as alterações do presente **Acordo Comercial** serão válidas somente quando feitas por escrito e assinadas pelas Partes.

14.2. - Todos os contratos futura e eventualmente venham a ser celebrados, com terceiros pela **Contratante**, relacionados à operação do **Empreendimento** (tais como, restaurante, bar, lavanderia, segurança, etc.), deverão conter aprovação prévia da **Administradora**.

14.3. - As Partes declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que não tem apresentado, requerido, processado ou concedido pedido ou plano de recuperação judicial, seja ela especial ou não, tampouco tiveram proposta, pedido, requerimento, pleito, ou decretação de sua falência, nem proposto, requerido, negociado ou homologado qualquer plano de recuperação extrajudicial, e que têm condições financeiras de levar a cabo as obrigações que cada uma assumiu neste Contrato, com vista à construção do **Empreendimento** pela **Contratante**, e a prestação de serviços pré-operacionais e operacionais pela **Administradora**.

17

Handwritten signatures and circular stamps. One stamp reads "JURÍDICO" and another "ANEXO VI". There are also some handwritten initials and marks.

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO ACORDO COMERCIAL

Nos termos do item 1.1, da Clausula Primeira, do **Acordo Comercial**, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito ao longo de todo o **Acordo Comercial** e seus anexos, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme segue:

Adquirente: todo aquele que adquirir unidade(s) habitacional(is) do **Empreendimento**;

Ano Fiscal: período de 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano. Considerar-se-á como 1º (primeiro) ano fiscal o período compreendido entre o Termo Inicial, assim considerada a data de emissão da 1ª (primeira) nota fiscal pela Administradora com relação as atividades hoteleiras do Empreendimento e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á como último ano fiscal o período compreendido entre o dia 1º de janeiro e o Termo Final.

Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia"): reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário;

Assembleia Geral da Sociedade: reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada antes do início das atividades da Sociedade), ordinário ou extraordinário;

Associadas: quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido por uma das Partes, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma das Partes;

Capital de Giro: é a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora** e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender às necessidades de caixa para a operação do **Empreendimento**;

Condôminos: são Adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) habitacional(is) do **Empreendimento**;

Condomínio: é o ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade, ficando desde já entendido entre as Partes que o **Georgina Business Park**, consiste em um complexo imobiliário com diversos setores de finalidades diferentes, sendo que o **Setor E** de referido complexo será uma edificação com unidades habitacionais do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira. Para os fins do presente instrumento será considerado "**Empreendimento**" o **Setor E** do **Georgina Business Park**, que é o conjunto formado pelas unidades habitacionais, áreas e bens comuns da edificação retro referida, devidamente aprovada para a atividade hoteleira, conforme Alvará de Aprovação e Execução expedido pela Prefeitura do Foro do **Empreendimento**. Em virtude do retro disposto, sempre que neste **Acordo Comercial** e em seus **Anexos** houver menção de Condomínio ou Condôminos, resta claro que se estará referindo ao **Setor E** do **Georgina Business Park** e somente aos respectivos condôminos deste **Setor E**;



Corpo Diretivo do Empreendimento: é o corpo administrativo formado por Síndico e pelos membros do Conselho;

Conselho Fiscal, é o conselho formado nos termos da Convenção de Condomínio;

Convenção de Condomínio: documento que disciplina a utilização das áreas comuns do Empreendimento e demais disposições a ele relativas;

Data de Abertura do Empreendimento: data em que se iniciará a regular operação do Empreendimento, comprovada mediante a emissão da 1ª (primeira) nota fiscal de prestação de serviços emitida pela Administradora;

Empreendimento: é o complexo imobiliário onde serão praticadas as atividades hoteleiras. Para os fins do presente Instrumento será considerado "Empreendimento" o Setor E do Georgina Business Park, conforme definido no Considerando (I) deste instrumento;

Empregados: são todos os colaboradores que estiverem, permanentemente ou temporariamente, exercendo as atividades necessárias à operação do empreendimento, sob a supervisão da administradora, registrados como empregados da Contratante (à exceção do gerente Geral);

Estoque: é o conjunto de suprimentos e materiais referidos ou não no U.S.O.A., necessários à adequada administração e operação do Empreendimento, tais como itens de *toilette* cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis e toalhas, envelopes e papel de carta, canetas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cartões, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do Empreendimento;

FF&E - Furniture, Fixture and Equipments (Móveis, Utensílios e Equipamentos): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, móveis, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem as unidades autônomas e as áreas comuns, cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do Empreendimento, ou sejam necessários à sua operação, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente na edificação. Todo o FF&E necessário para guarnecer, equipar e mobiliar o Empreendimento estará relacionado no "Master List" (Anexo III);

Fundo de Comércio: é o conjunto de direitos que se estabelecem em favor da Administradora/Licenciadora com relação às marcas licenciadas, nos quais se computam e se integram os valores agregados pela sua utilização, de posse da Administradora/Licenciadora.

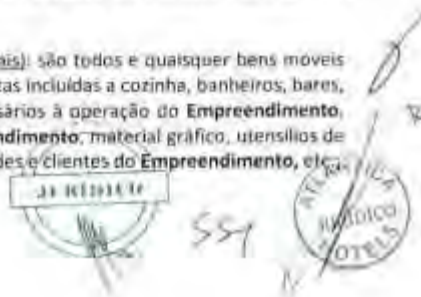
Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência e funcionamento do Empreendimento e responsável pela supervisão dos Empregados;

Licenças: são todas as permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades para o funcionamento e manutenção do Empreendimento;

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da Marca, que concedeu à Administradora, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da Marca, no território nacional, em todas suas variações, combinações e derivações;

OS&E - Operational Supply & Equipments (Suprimentos Operacionais): são todos e quaisquer bens móveis que não guarnecem as unidades habitacionais e áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do Empreendimento, mas que são necessários à operação do Empreendimento, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do Empreendimento, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do Empreendimento, etc;

31



Plano Operacional Anual: documento preparado anualmente pela **Administradora** e apresentado à **Contratante**, do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano, com as seguintes previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do fundo de reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Empreendimento**), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures);

Pool - é o sistema associativo de exploração conjunta das unidades habitacionais, que o venham a integrar, gerenciado e administrado pela **Administradora** com fim único e exclusivo de exercer a atividade apart-hoteleira do **Empreendimento**;

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Licenciadora** e/ou da **Administradora** e que atuam no mercado sob o **Sistema** inter-relacionado por elas desenvolvido, combinado com as marcas registradas da **Licenciadora**, e que fornecem ao público em geral, em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprias, relativos à operação e desenvolvimento de meios de hospedagem nacionais e internacionais;

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

Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP" ou "Pool"): é a sociedade constituída nos termos dos arts. 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada pelos Condôminos, como Sócios Participantes, e pela **Administradora**, como Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar o **Pool** e eventuais áreas e equipamentos comuns do **Empreendimento**, passíveis de exploração hoteleira;

Subsídico: é a pessoa física ou jurídica eleita nos termos da Convenção de Condomínio;

Super-Estrutura: estrutura da edificação após a conclusão das seguintes fases da construção: **(a)** escavação (retirada e movimentação de solo do terreno para se atingir a profundidade ou cota necessária para a execução da construção); **(b)** fundação (parte da obra que serve para suportar a construção); **(c)** estrutura (formada por vários elementos, tais como pilares, vigas e lajes, e tem a função de suportar as cargas de acordo com a formatação do edifício e suas divisões internas); e **(d)** alvenaria (paredes da construção que podem servir tanto como vedação ou como estrutura).

Unidade Habitacional (ou "unidade autônoma" ou "apartamento" ou "UH"): é assim considerado cada apartamento do **Empreendimento**;

U.S.O.A. ("Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira"): consiste no "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry" - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela "International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("Generally Accepted Accounting Principles - GAAP"), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pela "Financial Accounting Standards Board - FASB".



ANEXO II - MANUAL DE PADRÕES DA MARCA

23



424



4

 PROJETOS E INFRAESTRUTURA	
PROJETOS E INFRAESTRUTURA DE MANUTENÇÃO	
ELEVADORES	
<p>Projeto específico de manutenção, para ser desenvolvido por uma empresa especializada, com o objetivo de assegurar a perfeita manutenção e o bom funcionamento das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como a segurança dos usuários. O projeto deverá ser desenvolvido em conjunto com o projeto de manutenção das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como o projeto de manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias dos elevadores.</p> <p>O projeto deverá ser desenvolvido em conjunto com o projeto de manutenção das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como o projeto de manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias dos elevadores.</p> <p>O projeto deverá ser desenvolvido em conjunto com o projeto de manutenção das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como o projeto de manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias dos elevadores.</p>	
ISOLAMENTO ACÚSTICO	
<p>Projeto específico de isolamento acústico, para ser desenvolvido por uma empresa especializada, com o objetivo de assegurar a perfeita manutenção e o bom funcionamento das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como a segurança dos usuários. O projeto deverá ser desenvolvido em conjunto com o projeto de manutenção das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como o projeto de manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias dos elevadores.</p>	
SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	
<p>Projeto específico de sistema de abastecimento de água, para ser desenvolvido por uma empresa especializada, com o objetivo de assegurar a perfeita manutenção e o bom funcionamento das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como a segurança dos usuários. O projeto deverá ser desenvolvido em conjunto com o projeto de manutenção das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como o projeto de manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias dos elevadores.</p>	
SISTEMA DE ALARME E DETECÇÃO DE INCÊNDIO	
<p>Projeto específico de sistema de alarme e detecção de incêndio, para ser desenvolvido por uma empresa especializada, com o objetivo de assegurar a perfeita manutenção e o bom funcionamento das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como a segurança dos usuários. O projeto deverá ser desenvolvido em conjunto com o projeto de manutenção das instalações elétricas e mecânicas dos elevadores, bem como o projeto de manutenção das instalações hidráulicas e sanitárias dos elevadores.</p>	

Março de 2014




SSC
M

 SERVIÇOS	
AMENITIES	Condições de higiene de acordo com a norma de saúde e conservação de alimentos estabelecidas. Cada quarto deve ter 24 horas de acesso à internet gratuita em computadores e tablets. O acesso à internet pode ser feito também em dispositivos móveis, como smartphones e tablets, em áreas comuns, incluindo o lobby e o restaurante.
CAFÉ EXPRESSO	Desde as 6h da manhã até as 10h da noite, o café expresso está disponível para todos os hóspedes. O café expresso é servido em um quiosque de serviço 24 horas, com opções de café quente e frio, leite e adoçante. Também é possível pedir um sanduíche quente ou frio, além de outros itens.
CATV	Desde o check-in até o check-out, o serviço de televisão a cabo está disponível em todos os quartos. O serviço de televisão a cabo é oferecido gratuitamente.
CONCIERGE	Disponível em todos os quartos, o concierge oferece serviços de reserva de restaurantes, ingressos para shows e eventos locais, além de informações sobre a cidade e o hotel. O concierge também pode ajudar com o transporte e o estacionamento.
ESTACIONAMENTO	Oferecemos estacionamento gratuito para todos os hóspedes. O estacionamento é disponível em um estacionamento adjacente ao hotel.
IDENTIDADE CLTATIVA	Oferecemos identificação de identidade de hóspedes para facilitar o acesso às áreas comuns do hotel. A identificação é fornecida gratuitamente.
IDENTIDADE SOHORA	Desde o check-in até o check-out, o serviço de identificação de hóspedes está disponível para todos os hóspedes. O serviço de identificação de hóspedes é oferecido gratuitamente.
LINHA ATLANTICA E INTERNET	Desde o check-in até o check-out, o serviço de internet está disponível para todos os hóspedes. O serviço de internet é oferecido gratuitamente.
LINHA ATLANTICA	Desde o check-in até o check-out, o serviço de linha atlântica está disponível para todos os hóspedes. O serviço de linha atlântica é oferecido gratuitamente.
LAUNDERIA / PASSADOURA	Oferecemos serviço de lavanderia e passadoura para todos os hóspedes. O serviço de lavanderia e passadoura é oferecido gratuitamente.
MENAGERIA	Desde o check-in até o check-out, o serviço de menageria está disponível para todos os hóspedes. O serviço de menageria é oferecido gratuitamente.
MESA DE BOMAS VINDAS - WELCOME GATE	Desde o check-in até o check-out, o serviço de mesa de boas vindas está disponível para todos os hóspedes. O serviço de mesa de boas vindas é oferecido gratuitamente.
SERVIÇO DE DESPERTAR (WAKE UP CALL)	Desde o check-in até o check-out, o serviço de despertar está disponível para todos os hóspedes. O serviço de despertar é oferecido gratuitamente.
SERVIÇOS DIVERSOS	Desde o check-in até o check-out, o serviço de serviços diversos está disponível para todos os hóspedes. O serviço de serviços diversos é oferecido gratuitamente.

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "ATLANTICA HOTEL" and "SERVIÇOS". There is also a handwritten number "524" and a date "02".

Hilton Garden Inn QUADRO DE ÁREAS	
Área de Investimentos	4421
Área de Administração	100
Área de Serviços Gerais (Serviços Gerais)	10
Área de Manutenção	10
Área de Segurança	100

Área (Descrição)	Área total (m²)	Observação
Área de Investimentos	4421	Área de Investimentos
Área de Serviços Gerais	10	Área de Serviços Gerais
Total de áreas de investimento	4431	

Área (Descrição)	Área total (m²)	Observação
Área de Investimentos	4421	Área de Investimentos
Área de Administração	100	Área de Administração
Área de Serviços Gerais	10	Área de Serviços Gerais
Área de Manutenção	10	Área de Manutenção
Área de Segurança	100	Área de Segurança
Total de áreas de investimento	4431	

Área (Descrição)	Área total (m²)	Observação
Área de Investimentos	4421	Área de Investimentos
Área de Administração	100	Área de Administração
Área de Serviços Gerais	10	Área de Serviços Gerais
Área de Manutenção	10	Área de Manutenção
Área de Segurança	100	Área de Segurança
Total de áreas de investimento	4431	

Área (Descrição)	Área total (m²)	Observação
Área de Investimentos	4421	Área de Investimentos
Área de Administração	100	Área de Administração
Área de Serviços Gerais	10	Área de Serviços Gerais
Área de Manutenção	10	Área de Manutenção
Área de Segurança	100	Área de Segurança
Total de áreas de investimento	4431	

Mapa de Investimentos Hilton Garden Inn
© Copyright 2010 por Hilton Hotels



 QUADRO DE ÁREAS		
Áreas e Subáreas	Área total (m ²)	Observações
Área de cobertura e sustentação do edifício	0,0	Esta área compreende a estrutura do edifício e o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Cobertura	44,0	Área de cobertura do edifício.
Área de circulação e circulação	17,0	Área de circulação do edifício.
Área de circulação e estacionamento	0,0	Área de circulação do edifício, incluindo os elevadores, os escadas e o sistema de água quente.
The Club - Sala de eventos	11,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Área de circulação	4,9	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Área de circulação, sala de eventos e estacionamento	0,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Área de circulação	11,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Área de circulação (SME)	11,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Cobertura de estacionamento	0,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Cobertura de estacionamento	0,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Cobertura de estacionamento	0,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Cobertura de estacionamento	4,0	Área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Total das Áreas de Circulação e Estacionamento	205,2	
Áreas Servidas	Área total (m ²)	Observações
Cobertura do edifício	44,0	
Cobertura	44,0	
Cobertura de estacionamento	0,0	
Cobertura	0,0	
Área de circulação e estacionamento (incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente)	11,0	Esta área compreende a área de circulação do edifício, incluindo o sistema de elevadores e o sistema de água quente.
Cobertura do edifício	0,0	
Cobertura de estacionamento	0,0	
Total das Áreas Servidas	100,0	
Estacionamento	Área total (m ²)	Observações
Área	205,2	Área de estacionamento do edifício.
Cobertura de estacionamento	0,0	Área de estacionamento do edifício.
Total das Áreas de Estacionamento	205,2	
Total áreas servidas (Área e estacionamento)	100,0	10%
Total áreas servidas (Área e estacionamento)	1.100,0	10%

Centro de Processamento de Dados, S/A
 Rua dos Andradas, 1111 - Lapa, Rio de Janeiro, RJ - CEP: 20040-020



 PROJETOS E INFRAESTRUTURA	
PROJETOS E INFRAESTRUTURA DE TI	
CABEAMENTO REDES DE DADOS, VOZ E SISTEMA WI FI	
<p>Preços específicos de Cabeamento, rede de distribuição, projeto específico para o cabeamento de Data e Voz e Wi-Fi e de implementação, instalação e manutenção de sistemas de rede.</p> <p>Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados. Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados. Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados.</p> <p>Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados. Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados.</p> <p>Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados. Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados.</p> <p>Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados. Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados.</p>	
LINKS ATLANTICA	
<p>Preços específicos de Link de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados. Rede de dados por fibra óptica (juntas de conexão) para 100% da planta comutada e para 100% da planta de dados.</p>	
PROJETO DE EQUIPAMENTO DE INFORMÁTICA	
<p>Preços específicos de Equipamento de informática, incluindo: computadores, impressoras, scanners, fax, etc. Preços específicos de Equipamento de informática, incluindo: computadores, impressoras, scanners, fax, etc. Preços específicos de Equipamento de informática, incluindo: computadores, impressoras, scanners, fax, etc.</p>	
SISTEMA DE PABX	
<p>Preços específicos de Sistema de PABX, incluindo: equipamentos, instalação, manutenção, etc. Preços específicos de Sistema de PABX, incluindo: equipamentos, instalação, manutenção, etc. Preços específicos de Sistema de PABX, incluindo: equipamentos, instalação, manutenção, etc.</p>	
SISTEMAS DE SEGURANÇA (CFTV, SEGURANÇA PERIMETRAL E DE ACESSO)	
<p>Preços específicos de Sistemas de segurança, incluindo: câmeras, alarmes, controle de acesso, etc. Preços específicos de Sistemas de segurança, incluindo: câmeras, alarmes, controle de acesso, etc. Preços específicos de Sistemas de segurança, incluindo: câmeras, alarmes, controle de acesso, etc.</p>	

5-1



R

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
Tudo os itens presentes neste edital devem ser adquiridos com os fornecedores homologados pela Atlântica Hotels.	
Tudo os espaços de áreas comuns devem proporcionar ao hóspede a sensação de acolhido e relaxamento, com um toque de elegância e decoração. Espaços integrados que permitam socialização, ou ainda, privacidade sem a sensação de se estar sozinho.	
ACADEMIA	
Ambiente: deve estar localizada, preferencialmente, próxima à área de café e ter área sua conforme com "Quadro de Áreas" e o horário de funcionamento deve ser fixado, no mínimo, até 06h00 às 22h00.	
Porta: deve ter fechadura eletrônica e vidro de vidro permitindo a visibilidade de dentro para fora.	
Piso e Rodapé: deve ser com acabamento em madeira própria para esse tipo de utilização e com decoração criativa, devendo o rodapé harmonizar com o piso.	
Paredes: devem ser lisas e com pintura porfira semi-brilho lavável. Uma das paredes deve receber painel visíveis com tema inspirado, assegurando que o ambiente fique espremado. Deve ainda haver uma parede completa com espelhos.	
Teto: deve ser lisa e com pintura acrílica semi-brilho lavável.	
Banheiro masculino e feminino: deve ter banheiros femininos e masculinos quanto a localização da academia local em área distante da área de laser e/ou lobby.	
Louço: deve-se disponibilizar lençóis úmidos, anti-odorizantes e individuais, conforme padrão de marca.	
Toalhas de academia: devem ser no modelo "tira e troca" específica para atividade física.	
Mobiliário: deve seguir padrão da Atlântica para a marca, conforme detalhamento abaixo.	
Móvel para toalhas: deve existir um móvel específico para toalhas com compartimento para depósito de toalhas e/ou toalhas e/ou toalhas com acomodar toalhas limpas e pendurar das toalhas. Vide documento de apoio anexado pela Atlântica.	
Ganchos: deve possuir no mínimo três ganchos para uso do hóspede em material ornado ou em polímero para regiões úmidas.	
Relógio de parede: deve ser branco e analógico com aço inoxidável, de no mínimo 25cm e no máximo de 50cm, com os ponteiros de cores diferentes e seguras.	
TV LED: deve possuir no mínimo um telos de 40" na tela.	
Lixeiras para coleta seletiva de lixo: deve ser prevista uma unidade em aço inox com duas divisões: orgânico e reciclável.	
Lixeira de copos descartáveis: deve ser tubular e individual com altura de 90cm em material PVC, na cor branca com capacidade mínima para 100 copos de 180ml.	
Suporte de copos descartáveis: deve ser cilíndrico e individual, preferencialmente em acrílico transparente, facilitando a reposição de copos. Pode também ser em material PCV na cor branca, com capacidade mínima para 100 copos de 180ml. Não deve possuir elevação no estilo "free bar".	
Dispensers: deve conter um dispenser específico para álcool gel e um dispenser para papel toalha.	
Suporte de equipamentos: deve ser previsto suporte para os equipamentos padrões da marca tais como bola, hâmbies e cinesias sempre que aplicável.	
Filtro de água: deve ser do tipo batenteado de pressão, medidor 102 cm x 31cm em aço inox com duas torneiras e água tratada.	
Telefone: deve ser instalado um aparelho telefônico na parede da academia que conecte a recepção para emergência, não devendo permitir ligação para outros locais ou área adjacentes externas.	
Equipamentos: devem ser profissionais e seguir padrão mínimo da marca, conforme detalhamento abaixo, devendo ser enviados no máximo a vista 7 dias de uso. As quantidades podem ser dimensionadas para área de acordo com a estrutura do empreendimento:	
1 Aparelho multifuncional de 300kg (ciclismo)	
1 Banco regulável (1 a 80°)	
1 Bicicleta ergométrica horizontal	
1 Bola de ginástica	
1 Cinesias de 1 a 2kg	
1 Colchonete	
1 Elástico	
2 Espeta com mirror individual	
1 Escadinha para alongamento	
1 Kit de halteres de 1 a 15kg	
2 Tábua de Yoga	



Militar de Produtos Serviços Hilton Garden Inn
 @Copyright 2020 por Atlântica Hotels

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
ALIMENTOS E BEBIDAS	
Recetimento e pré-higienização: deve ser em área coberta e localizada próximo à área de carga e descarga e recetimento de mercadorias. Deve ser pré-ventada com cuba, baseada para pré higienização de mercadorias, bacia de chão, pialeta e carro plataforma.	
Higienização de horti-frutas: deve ser contemplada essa com três cubas de no mínimo 25 litros cada, próximo à área de carga e descarga (pre-higienização, imersão em produto e esgotar).	
Moeda Carga: deve ser previsto no caso de cozinha e área de armazenamento/empacotamento de mercadorias ficarem em pavimentos adjacentes. Deve ser prevista a compra de duas unidades, uma para transporte de alimentos e outra para retirada de lixo.	
Armazenado e Câmaras Frigoríficas: deve ocupar 50% da área da cozinha. Proteção de materiais não empilháveis, porta com dispositivo de fechamento e não vazada, pialeta para recetimento e armazenamento, luminária com proteção, teto com dispositivo de fechamento e janelas com tela.	
Armazenado The Shop: deve ocupar de 5m ² separado do armazenamento central para armazenamento de produto e controle de serviço baseado no "The Shop" área de armazenamento de estoque.	
Depósito produto de limpeza (DML): deve ocupar um espaço de 3m ² próximo do armazenamento de alimentos e bebidas para uso exclusivo do setor.	
Câmbius: deve ser dimensionado de acordo com a estrutura do empreendimento, considerando a metragem mínima de 5m ² .	
ÁREA DE DESCANSO	
Ambiente: deve ser previsto uma sala de descanso de colaboradores localizada preferencialmente próxima ao refeitório e com área total descrita no "Quadro de Áreas".	
Mobiliário: deve ter disposição que permita repouso e relaxamento com sofá, puffes, televisão e ar condicionado.	
Mesa de apoio: deve ser prevista uma unidade nas dimensões de 1,50m por 0,80m para conformidade fixadas.	
Piso e rodapé: deve ser cerâmico de alta resistência e antiderrapante com acabamento de rodapé no mesmo material.	
Paredes: devem ser lisas e com pintura acrílica sem-lápis em cores claras, podendo ter parede colorida segundo a proposta de decoração.	
Teto: deve ser liso e com pintura acrílica sem-lápis em cores claras.	
ÁREA DE LAZER/ SAUNA/ SPA/PISCINA	
Ambiente: dependentes do perfil do empreendimento podem ser criadas quadras de tênis, esportiva, pista de tênis, squash, playground para de 5000, entre outros.	
Porta: a porta de acesso à área de lazer deve ter fechamento eletrônico e janela de vidro permitindo a visualização de dentro para fora.	
SPA e recomendação a oferta de uma estrutura simplificada (mas especializada), devendo envolver profissionais de setor para decoração e estrutura.	
Sauna: deve ser aberta ao ar livre com sala de aquecimento a ducha (separada da sauna). Prever bacia para abastecimento pelo próprio sistema com aquecimento automático após 40 minutos e com dissipador de segurança. Filtro a água seca deve ser instalado e travamento em temperatura máxima de 75° e piso sauna com tratamento em 60°. Área total deve ser a prevista de acordo com o "Quadro de Áreas".	
Sala de descanso da sauna: deve ser equipada com flocos no sem calor da hospedagem com móveis específicos para essa finalidade (se não disponíveis) com bancos reguláveis, mesas laterais, cadeiras com mesa de apoio e telefone. Projeto deve contemplar item com plantas, materiais naturais como madeira e iluminação ambiente. Área total deve ser a prevista de acordo com o "Quadro de Áreas".	
Jacuzzi/ Ducha Hidromassagem: é recomendada a instalação, devendo ser contratada empresa especializada instalando, todas as etapas de segurança.	
Acesso à piscina: deve prever recebimento do gás para inalação de gases de tratamento sulfônico com área mínima de 1,23 m ² sendo utilizado acesso de crianças não abrangida.	
Piscina: o horário de funcionamento da piscina deve ser diário, no mínimo, das 06:00 às 22:00 e sua localização pode ser interna ou externa sempre em área privativa com fluxo controlado aos banheiros, evitando fluxo com outros hóspedes. Deve ter impermeabilização profissional evitando infiltração nas áreas próximas. Deve possibilitar remoção mecânica das sujeiras e sistema de ozônio para tratamento de água, evitando evaporação no ar, sendo este mais ecológico e menos agressivo para o hóspede. Deve haver iluminação na piscina, inclusive do fundo, durante toda a sua extensão, permitindo visibilidade dentro da água, em qualquer horário do dia. Deve ter quantidade de valas antienfiteis considerando as dimensões da piscina de forma a distribuir a força de sucção de cada um.	
Piscina Aquecida: interna ou externa com impermeabilização profissional que impeça infiltrações, considerando interior quando instalada no cobertura. Deve ter proveder ventilação quando localizada em área interna e monta térmica para fechar a água. Deve estar localizada em área privativa com fluxo limitado aos banheiros, evitando fluxo com outros hóspedes.	
Sistema de Segurança com Liberação de Vácuo- SVRS: essa função proporciona uma importante proteção contra vazões acidentais com software interno de controle instalado no equipamento detecta o bloqueio do ralo da piscina e desliga o bombeamento automaticamente.	
Dreno Anti Turbilhão: deve ser instalado no fundo da piscina para proporcionar a movimentação de água de ser sugada, evitando turbilhão e prevenindo a formação de vácuo entre o corpo de um banhista e o dreno, evitando o risco de piscina mais segura.	
Dreno Anti Hair: deve ser instalado no fundo da piscina para proteger e tampar o dreno, evitando acidentes com hóspedes.	
Rais: deve-se dar no mínimo duas raia para prática de natação com comprimento mínimo de 10m e largura mínima de 1,5m cada.	
Profundidade: deve ser de no máximo 1,50 m ou de acordo com a exigência da legislação local sempre evitando a obstrução de circulação de ar e água-viva.	
Profundidade: demarcação da profundidade deve ser feita por meio de aplicação de cores prontos específicos para essa finalidade.	
Dica da piscina: deve possuir piso termocoeficiente antiempate e superfície dissipadora de calor. Considerar a área mínima caso sendo duas vezes a área da piscina.	
Espaltes: devem ser distribuídos pelas bordas da piscina. Considerar uma espaltes a cada 3 metros lineares.	
Acesso de portadores de deficiência: deve ser criada a infraestrutura necessária para permitir o acesso até o interior da piscina, rampas, plataformas e largura de acesso no deck próximas à borda da piscina.	
Mobiliário: deve ter um sistema de iluminação com tela em políster ou similar, com acessórios em tecido removível preferencialmente sintético de lavagem, um ou mais racks resistentes à água e sol. Conjunto de mesas de quatro cadeiras com guarda-sol, espreguiçadeiras com encostos reguláveis e colchonetes (vibe acima) mesas de apoio entre duas espreguiçadeiras e mesas específicas. Regões com muito vento devem ser atendido ao peso dos móveis.	
Itens para salva-vidas: somente deve ser previsto ceder para salva-vidas, kit primeiros socorros, entre outros em locais onde houver espreguiçadeira. Deve estar disponível uma unidade de "life preserver hook" com segurança mínima de 5.0m.	
Lava pés: deve ser verificada a lei municipal, se não houver a lei deve ser prevista a piscina a lava pés. Observar a forma de tratamento de água de água.	
Bar de piscina: deve ser prevista uma área mínima de apoio para o bar de piscina, bordado com cuba, e ser equipado de acordo com a especificação de utilização. Em resorts deve ser um estrutura mais ampla. Área total deve ser a prevista de acordo com o "Quadro de Áreas".	



 Menez de Freitas Serviços Hilton Garden Inn
 ©Copyright 2020, por Atlantica Hotel







 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
Depósito bar da piscina: deve ser previsto espaço para armazenar mesas e cadeiras entre murais/flex de bar, com área total de acesso com o "Quanto de Área".	
Vestibulo masculino e feminino: deve estar próximo ao jorro e piscina, com vasos sanitários em cabines individuais com portas e divisórias em material resistente à água e resistente ao fogo. Deve também ter chuveiros individuais com portas e divisórias em material resistente à água e resistente ao fogo. Deve ainda ter piaas e misturadores com acabamento autônomo, espelho de corpo inteiro e banco para 3 lugares específico para essa finalidade. Considera a área total prevista no "Quadro de Área".	
Shopper's hook: deve contemplar uma unidade com comprimento mínimo de 3,5 m.	
Móvel para toalhas: deve existir um móvel específico para toalhas com compartimento para descarte de toalhas sujas. Ver documento de apoio enviado pela Atlântica.	
Telefone: deve prever instalação de interiores que se conecta à recepção na área da piscina para caso de emergência localizado dentro do deck da piscina, no máximo a 1,20 metros do pool e protegido do vento da água.	
CENTRO DE CONVENÇÕES/ SALAS DE EVENTOS/ REUNIÕES	
Projeto: todos com vinculação para eventos devem submeter o projeto para todas as instalações de eventos para a aprovação da Atlântica. De acordo com o potencial de comercialização das salas de eventos, considerará pontos hidráulicos e possibilidade de acesso de veículos.	
Sala de reuniões (board room): deve existir no mínimo uma sala de conferência para no mínimo oito pessoas, em mesa oval ou retangular e cadeiras ergonômicas. A sala deve contemplar Smart TV LED 42" e projetor e iluminação direcionada, além de aparelho para suporte de café.	
Porta de acesso a eventos: quando a área de eventos do empreendimento for considerada grande, com capacidade a partir de 500 pessoas em auditorio, poderá ter uma entrada independente do lobby. Nesse caso, deve ser porta dupla de correr com aberturas automáticas, resistentes à legislação de acessibilidade.	
Portas das salas: devem abrir para fora e possuir barra anti-pancadas. Devem ter obtusos máximos inventados e fechadura múltipla. Deve ser contemplada rota de fuga em edifícios com mais de uma sala.	
Sinalização indicativa: deve existir ao lado de cada porta um monitor, indicando o nome da sala, do evento e a ocupação. Quando não houver eventos o monitor deve mostrar a capacidade das salas nas diferentes instagens. Necessário prever infraestrutura de dados e elétrica.	
Infraestrutura: devem possuir tomadas elétricas em toda sua extensão (tradicional e USB), pontos telefônicos, cabeamento para internet, leis de projeção, microfones, som ambiente, ar condicionado, etc. Para salas acima de 150 pax, as áreas de projeção devem ser elétricas. Quando as salas forem separadas por divisórias, esculturas móveis, todas as instalações devem ser individualizadas por sala. Contemple ainda espaço para controle remoto.	
Telefone: deve ser instalado um aparelho telefônico na parede por sala de eventos.	
Receptor: deve ser instalado um receptor digital na parede oposta da formação da sala.	
Isolamento acústico: deve existir em todo ambiente, inclusive nas portas e divisórias entre as salas.	
Piso: deve ser um carpete alto tráfego (solution dyed) ou carpete em placa com granação.	
Rodapés: deve ser instalado para proteção das paredes, com altura mínima de 80mm. Em madeira, zircote, pedra ou poliestireno, combinando com a decoração do piso, aprovado pela Atlântica.	
Paredes: deverão ter pintura acrílica semi-brilho lavável ou ainda ser com revestimento vinílico ou papel de parede, a ser aprovado pela Atlântica.	
Cabeira das paredes: as cabeiras das paredes de corredores devem ter cantoneiras, em PVC ou alumínio, articuladas na parede e protetas, para proteção da circulação de sanitários e ferragens em geral.	
Pé direito: deve ser de no mínimo 4 metros livres.	
Forma: sempre que possível, nas salas de reuniões com mais de 150m ² , com pé direito superior a 3,0m e com perfil de bancado, devem ser previstas chumbadores na laje do teto para a colocação de equipamentos que venham a ser solicitados na operação aos clientes.	
Plano de fuga: todas as salas devem possuir rota de fuga indicada pela Atlântica.	
Iluminação: projeto de iluminação das salas deve ser dividido, visando atender à demanda modular das salas, sempre com deve (potenciômetro), permitindo a utilização de luz de acordo com o tipo de evento e formação de sala. Não deve ser dispositivo fixo e pendente.	
Lixeiras: devem ser dispostas nas salas de eventos, prevendo a coleta seletiva de lixo (ouro-verde-azul), preto para orgânico e branco para reciclável.	
Mesas de eventos: prever mesas retangulares (1,80 ou 1,80m) e quadradas (1,20, 1,60 ou 1,80 e 0,45). Deve ser instalado conforme layout de sala. Para mesa de coffee break a mesa deve ter considerável dimensão de 1,50 x 0,80 ou 1,80 x 0,80 com bancada de 1,20m.	
Cadeiras de eventos: cadeiras sem braços empilháveis. Deve haver uma entre as piás, evitando que abram. Sob as piás deve haver sistema anti-arranhão. Devem ser de estrutura de ferro ou alumínio. Pode ser solicitada o compensimento do grupo inventário para os mesmos. Mídulos podem variar de acordo com a categoria. Opção de tecido deve prever mescla de cores para não destacar sujeira.	
Exercício de eventos: incluir toalhas sobre as mesas e cadeiras e presilhas, em tecido branco em uso aprovado pela Atlântica.	
Acesso à internet wireless: em toda a área do lobby, restaurantes e eventos deve-se ter acesso à internet via wireless.	


J. R. RIBEIRO



 Manoel Francisco Services Hotel Group Inc.
 ©Copyright 2000 por Atlântica Hotels.

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
CORREDORES:	
<p>Corredores de acesso aos apartamentos: devem ter no mínimo 1,40 m de largura e (no caso de 0,50m de largura) de acesso ao corredor na entrada dos quartos (as portas devem estar alinhadas). Quando não existir o acesso em frente às portas, em qualquer caso, não haverá duas portas abertas no mesmo e a largura do corredor deve ser de 1,90 m.</p> <p>Cantos das paredes: os cantos das paredes dos corredores devem ser cantoneiras em PVC ou alumínio, embutidas na parede e protetas, para proteção da circulação de carrinhos e bagagens em geral.</p> <p>Corredores secos: devem possuir largura mínima de 1,80m e pé direito de no mínimo 2,30m.</p> <p>Janelas dos corredores: devem ter fivela para bloquear a entrada de luz forte.</p> <p>Ventilação ou circulação de ar: se houver ventilação natural que permita uma temperatura agradável no corredor, não é necessária a instalação de ventilação forçada. Deve haver proteção contra a incidência de sol nas janelas, visando a manutenção térmica do ambiente. Caso não haja janelas ou circulação natural, deve ser prevista circulação de ar forçada. Vide "Projetos e infraestrutura".</p> <p>Piso: deve ser instalado diretamente com pignação ou de aplicação de cores e da decoração, preferencialmente, não monocromática. A pignação ou cores anti-choques. O acabamento do carpete nos corredores e apartamentos deve prever uma chapa entre um ambiente e outro. É recomendada verificação adequada, das juntas (seca / úmida), recomendando em cidades litorâneas ou muito úmidas. Ambas opções devem ser paginação material e fornecedores aprovados pela Atlantic.</p> <p>Piso em frente aos elevadores: é recomendável piso mais durável – porcelanato, granito ou mármore, com pignação aprovada pela Atlantic.</p> <p>Acabamento externo dos elevadores: deve ter batente e pátio em material que harmonize com a decoração dos corredores preferencialmente, madeira.</p> <p>Redação: deve ser instalado para proteção das paredes contra carrinhos, com altura mínima de 100cm no mesmo acabamento do piso.</p> <p>Paredes: devem possuir revestimento em lã mineral ou papel de parede de alta resistência.</p> <p>Iluminação dos corredores de apartamento: corredores sem janelas devem ter lâmpadas de LED e as luzes devem permanecer acesas 24 horas em todo o estúdio dos corredores e em frente aos elevadores. Em corredores com janelas e com boa incidência de luz, as luzes podem ser acendidas somente no período noturno. No hall de elevadores as luzes devem permanecer acesas 24 horas. Não é permitida a utilização de sensor de presença e lâmpadas incandescentes. Luz deve ser branca e temperatura de cor entre 2700 e 3000K (luz amarela). As lâmpadas não devem ficar aquecidas, sobrando do spot ou plafon. As lâmpadas devem ter ainda a mesma eficiência.</p> <p>Relevo: devem ser instalados estalão harmonizados com a decoração dos corredores de apartamento e serem sempre recortados com moldes do tipo "meatelo" e chapas para colar o relevo.</p>	
COZINHA PROFISSIONAL	
<p>Tamanho da cozinha: deve ter a infraestrutura necessária para atender as três refeições de hóspedes, assim como room service (quarto disponível), seja de conveniência "The Shop" e demanda de eventos do empreendimento, além de bar e pacotes Meetings/Event deve ser de 50% da metragem do restaurante.</p> <p>Piso: deve ser do tipo cerâmica alta resistência antideslizante.</p> <p>Coxilha Central: deve conter pia, bancada de inox para armazenamento de utensílios e alimentos diversos, pia, bancada de inox, refrigerador e freezer, fogão industrial, furo contornado com a cozinha. Deve contemplar ainda, de acordo com o estúdio de cada empreendimento, demais itens como: chapa, fritadeira, churrasco, esfuma, lava louças e lava loiça.</p> <p>Grande Maquiagem Cozinha Fria: deve ter pia, bancada de inox, gabinete de inox e de geladeira, refrigerador e freezer.</p> <p>Acoplador: deve contemplar pia, bancada de inox, motor do ponto, seladora a vácuo, balança de precisão, refrigerador e freezer.</p> <p>Confiteira: deve contemplar pia, bancada de inox, fritadeira, liquidificador, balança de precisão, tempo de grando, refrigerador e freezer.</p> <p>Pedra: deve contemplar pia, bancada de inox, fritadeira, liquidificador, balança de precisão, tempo de grando, massara, vedeira e moldadora de massas e outros equipamentos específicos, refrigerador e freezer.</p> <p>Room service: a pia e o ponto de acesso deve ser de acordo com o mercado e se aplicável, deve disponibilizar uma área específica localizada próxima à cozinha para instalação da mesa em vidro com cantos de telefone coberto, devendo também prever armário e prateleira de inox para dogos.</p> <p>Câmara: deve ser equipada com ar-condicionado independente de frio, bancada de inox, bancada de inox, refrigerador e liquidificador para a preparação do suco e armazenamento térmico de bebidas.</p> <p>Armazenado e Câmaras Frigoríficas: deve prever proteções de material inox e inoxidável, piso com dispositivos de fechamento e válvula, grade para resfriamento e armazenamento, armário com proteção, piso com dispositivos de fechamento e janelas com tela.</p>	
DEPÓSITOS:	
<p>Devem estar localizados próximos aos departamentos responsáveis, preferencialmente no mesmo pavimento. Considerar depósitos para os seguintes departamentos: administrativo/financeiro (impressos e arquivo morto) governança (material de limpeza, gases, água e álcool), manutenção e lixo seco.</p> <p>Depósito administrativo/financeiro: deve contemplar a área mínima de 10m², podendo ser maior para empreendimentos com mais de 200 apartamentos ou estruturas físicas complexas como condomínio, sub-condomínio, office e etc. Utilizado para guarda de documentos como impressos e arquivos mortos e outros de acordo com as exigências legais.</p> <p>Depósito governança: deve ter 10m² para armazenamento de materiais de limpeza, materiais químicos de saneamento, amostras entre outros.</p> <p>Depósito manutenção: deve estar contemplado dentro da metragem da sala de manutenção.</p> <p>Depósito para mobiliário e material de eventos: deve prever área de 10% do área total das salas de eventos sendo área mínima de 10m² para acomodar guarda de mobiliário de eventos como cadeiras, panchões, mesas, púlpitos, equipamentos audiovisuais e outros equipamentos pertencentes ao setor. Esta sala deve ter acesso independente, sem ter que ser através de alguma sala de eventos e próxima à estrutura de eventos, facilitando fluxo de movimentação do mobiliário.</p> <p>Depósito de lixo seco: deve ter no mínimo 10m² de área para atender à quantidade de empreendimentos, podendo ser maior dependendo da quantidade de apartamentos e a estrutura do hotel. Deve estar próximo à área de lixo úmido. Quando estiver em pavimento dentro de circulação, coberto, deve prever um aquecimento.</p> <p>Depósito bar da lobby: deve prever 70% da área do bar da lobby para armazenar mesas, cadeiras e até outros itens do bar. Localizar próximo ao bar.</p> <p>Depósito refrigeração para lixo orgânico: independente das exigências legais municipais, estaduais ou federais e requerer uma área refrigerada com pelo menos 8m² (pode ser maior dependendo do tamanho do restaurante). O refrigerador não deve ficar na parte interna do depósito e sim próximo à porta de lixo de fora. Deve ter ponto de água, visando à higienização de luvas e máxima higiene. Este depósito deve ter isolamento em sua estrutura para controle de temperatura e umidade. Deve ter fudo suficiente para manter o ambiente entre 0°C a 1000 BTU/m². Deve estar localizado próximo ao lixo seco.</p>	

Matrize Produtor Serviços Hoteleiros S.A.
 ©Copyright 2020 por Atlântica Hotel

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
ENTRADA PRINCIPAL/ CALÇADA/ FACHADA	
<p>Entrada de veículos: fluxo de entrada e saída de veículos na entrada do empreendimento deve estar contido em um espaço de mão de obra e com a estrutura do empreendimento, devendo dimensionar a área considerando a previsão de fluxo de veículos.</p> <p>Port cochere: deve acomodar dois carros simultaneamente com uma segunda pista para que os veículos possam circular. Empreendimento próximo a estações, aeroportos ou centro de compras devem prever ainda espaço de transporte coletivo tal como van e ônibus. Deve ainda prever cobertura que permita embarque e desembarque nos dias de chuva.</p> <p>Porta de acesso ao lobby: porta dupla do corrimão com abertura automática. Deve considerar a iluminação de acessibilidade, além como acesso de sanitários de fragagem.</p> <p>Fachada: deve ter: iluminação especial para que a mesma se destaque em relação ao seu entorno, varões e sua arquitetura e facilitar a identificação dos hóspedes e visitantes. Deve ser concebida por dispositivos fotométricos e tipo LED. Projeto de comunicação visual e sinalização exterior devem ser feitos pelo fornecedor da Atlantic Hotel.</p> <p>Rebaldamento para capacho: deve haver rebaldamento no piso de acordo com a espessura do capacho junto à entrada na altura da abertura da porta, para a colocação do capacho, conforme padrão definido pela Atlantic.</p> <p>Capachos: todos os marcos devem utilizar nos empreendimentos no lobby e eventos capachos sem logotipo, tipo lapide retangular de 3M a 600 combinando com o acabamento do piso. Deve haver duas peças para cada capacho instalado, como reserva e reposição.</p> <p>Capachos úmidos: para ser colocado na entrada do hotel, na parte interna do lobby, para retenção de água. Recomendado em cidades úmidas ou com alta frequência de chuva.</p> <p>Calçada e rampas: não se nos permitirão liximas e esgotos para a preservação do projeto paisagístico e calçadas para permitir circulação segura para pedestres, separada do tráfego de veículos.</p> <p>Rampas: devem ficar o nível da rua ao nível da calçada e esta com o nível do empreendimento para permitir o acesso de cadeiras de rodas, devendo cumprir com a legislação de acessibilidade.</p> <p>Piso de entrada: material resistente ao tráfego de carros de passeio, não poroso e antiderrapante. Em caso de pedras, optar preferencialmente optar por tamanhos maiores que diminuam a área de aplicação de reparos facilitando a manutenção.</p> <p>Muros: três metros, para paredes do Bloco, Estação e Cidade. Prever iluminação junto aos muros para que as fachadas possam proporcionar destaque no horário noturno.</p> <p>Bandeiras para três muros: para Brasil, Estado e Cidade proporcional as dimensões do muro e dupla face.</p> <p>Cinzeiro para bituca de cigarro: deve ser prevista compra de no mínimo uma unidade, podendo variar de acordo com as dimensões da entrada do empreendimento em modelo homologado pela Atlantic Hotel. Em locais onde a legislação não permita fumar deve-se adotar bandeira da área com o texto de "proibido fumar" conforme padrão da Atlantic. Verificar legislação local antes da compra.</p>	
ENTRADA DE SERVIÇOS E PORTARIA	
<p>Entrada de Serviços: para entrada de colaboradores, fornecedores e fornecedores, além de contemplar área de saída e recepção de produtos e mercadorias. Deve ser separada da entrada de circulação e o fluxo interno não deve ser visual pelo cliente.</p> <p>Porta de acesso da entrada de serviço: deve possuir controle de acesso restrito e trava automática para fechamento. Deve ainda contemplar vídeo fonero para verificação, com abertura e imagem transmitida para sala de segurança ou na recepção.</p> <p>Portaria de Serviços/ Garita: deve existir em empreendimentos localizados em áreas consideradas de risco para o controle de entrada e saída de fluxo de pessoas e área de carga e descarga, devendo ser instalada pintada com controle de acesso. Deve-se considerar mínimo de 5m². Pode também ser instalada em empreendimentos com grande fluxo de pessoas, como no caso de auto-gestão de alimentos e bebidas e empreendimentos com mais de 300 apartamentos.</p> <p>Cinzeiro para bituca de cigarro: deve ser prevista compra de no mínimo uma unidade, podendo variar de acordo com as dimensões da entrada do empreendimento em modelo homologado pela Atlantic Hotel. Em locais onde a legislação não permita fumar deve-se adotar bandeira da área com o texto de "proibido fumar" conforme padrão da Atlantic. Verificar legislação local antes da compra.</p>	
ESTACIONAMENTO	
<p>Localização: preferir ter no térreo, subsolo ou soterrado, devendo obedecer às leis locais vigentes. Atenção à quantidade de vagas versus número de apartamentos, tamanho da vaga para manobra dos carros e altura mínima de entrada de veículos. Deve-se considerar 50% do total do área do estacionamento para circulação dos veículos.</p> <p>Instalações do estacionamento: luminárias, luminárias e armadas elétricas distribuídas por toda sua área.</p> <p>Vagas: deve prever uma vaga por apartamento, considerando a legislação local vigente para esse fim, para este sistema número oficial. Devem ser diferenciadas com linha de demarcação, especificada para esse fim.</p> <p>Vagas previstas em lei: deve-se demarcar as vagas para o uso de portadores de deficiência, gestantes e para idosos, devendo ser localizadas o mais próximo possível da entrada principal do empreendimento e obedecer a legislação local.</p> <p>Piso do estacionamento: material resistente ao tráfego de carros de passeio, não poroso e antiderrapante. Em caso de pedras, optar preferencialmente, por tamanhos maiores que diminuam a área de aplicação de reparos facilitando a manutenção.</p>	



Milton de Paula Sales Hilton Garden Inn
 @Copyright 2020 por Atlantic Hotel



 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
FOYER DE EVENTOS/ CONVENÇÕES	
Área: considerar a área equivalente a 50% da área total das salas de reuniões e eventos, com circulação mínima de 11 90 cm, para atender a capacidade das salas de reuniões, permitindo a circulação das pessoas e montagem de coffee break.	
Decoração: móveis devem ficar sob os e devem ser desmontados permitindo uma fácil utilização de uso e liberação do ambiente.	
Piso e rodapé: deve ser em cerâmica de alta resistência (porcelanato, pedra (tipo pó marinho), PVC, madeira massiva ou carpete alto tráfego (solução: dakti, duramix) e rodapé em 20cm e acabamento a acabamento do piso.	
Paredes: deve ser com revestimento vinílico, pedra, madeira ou outro padrão de acabamento similar.	
Luxárias: devem ter capacidade na espaço de eventos, provida e cobrir paredes de 2m, com duas dimensões sendo obrigatórias e decoráveis.	
Cozinha ou cozinha de apoio: deve ser provida com área equivalente a 10% do total da montagem da sala de eventos. Deve ser totalmente porta deve ter mesa e protel de rodapé, panela com tala removível removível para limpeza, lavaria com pias e bacia, jarro com dispositivo de fechamento. Não deve ser de cerâmica vitrificada lisa e antiderrapante de alta resistência (marca de referência Gaf e Hunter Douglas) e rodapé de 20cm acompanhando acabamento do piso. Ela inclui com a área de eventos com capacidade superior a 300 pessoas deve ser provida uma cozinha de apoio, que deve fazer parte do projeto de interiores e tabeiras a ser desenvolvida por empresa especializada e submetido à aprovação da Atântica.	
Lixeiras para coleta seletiva de lixo: deve ser provida uma unidade em cada sala com três unidades: papel, plástico e orgânico.	
HALL DE SERVIÇO NOS ANDARES	
Telefone: deve possuir telefonia da parede fora do receptor e sistema de elevador de serviço para uso de emergência.	
Porta de acesso à área de serviço: Deve ter no mínimo 0,92 m de largura e fechar automaticamente através de molas. O tipo de fech de porta deve possuir uma placa de aço inoxidável escovado ou alumínio (alternativa com projeto alternativo) em na parte inferior da porta a uma altura de 40 cm, visando proteção contra água.	
Piso: deve ser de alta resistência e antiderrapante.	
Paredes: deve possuir acabamento em aço inox com altura mínima de 1,50m as paredes acima trilhante livável com aplicação de rodapé fixado com 0,20m de altura do piso. Revestimento em madeira com 1,10m de altura do piso, para proteção contra danos causados pelos clientes.	
Iluminação: devem ser lâmpadas LED ou PL com programação de timer.	
Shafts: devem ser sempre fechados com chaves, permitindo a manutenção nos corredores. Tubulação de hidráulica e elétrica em abito separados. Tubulação de água quente com isolamento térmico.	
Escada de emergência: devem ter iluminação de emergência (bata automático) e iluminação de ar quando não houver ventilação de ar permanente, inteligente com o sistema de emergência (alarme).	
Escada de emergência: deve ter duas escadas de emergência em cada um dos pisos de forma a permitir a saída pelas duas laterais do empreendimento, direcionando para a saída do prédio, em caso de emergência.	
Chuveiro: deve haver chuveiro (medida 60 x 80cm) do último andar até o andar da fruição de ruído alto, para o envio do esgoto até às áreas operacionais. Naturalmente a área de apoio deve ter acesso limitado e acabamento no piso e uma área não menor que 9m2, podendo ter mirror de acordo com o número de apartamentos. O interior do chuveiro deve ser revestido com plástico, chaves galvanizadas aço inox, não ferrugem (ou PVC sendo com furo duplo com aberturas para jogar roupas e desobstrução intencional).	
Resposta do andar: cada andar deve possuir um depósito (para os halls dos elevadores de serviço com espaço suficiente para armazenar o conteúdo de câmeras (1,00 x 0,60 x 1,3 m) e prateleiras para guardar o material para reposição dos apartamentos. O armazenamento de câmeras extras e bens também deve ser feita nesse local. Deve ainda possuir porta vestidores e varais. Deve ser no mínimo 6m2. Deve sempre permanecer fechado e trancado.	
Espelho: na recepção de andares deve ser instalado um espelho de corpo inteiro para uso de equipe, facilitando a manutenção da apresentação pessoal.	
Banheiros nos andares: junto à recepção dos andares deve haver banheiro para uso dos agentes de serviços. Em nobis varais deve ser colocado um a cada três andares e em nobis/moendas em todos os andares.	
Tampas nos andares para camarões: junto à recepção dos andares deve haver tampas para uso de camarões em todos os andares.	
ILHA DE ATENDIMENTO/ RECEPÇÃO	
Ambiente: as ilhas de atendimento devem ser priorizadas no Lobby, próximas à entrada do hotel, para cumprimento do propósito de receber o cliente em ambiente vitalício e agradável.	
Equipamentos: deve ter no mínimo três computadores, devendo ser dimensionado para mais, quando necessário, com base no cálculo de um computador para cada 60 apartamentos. Prever computador com monitor LCD, impressora laser, aparelho telefônico, máquina de cartão (POS), programação das chaves dos apartamentos e calculadora.	
Ilhas de atendimento: deve prever três estações individuais, podendo ser dimensionada para mais com base no cálculo de uma ilha para cada 60pts, para empreendimentos com mais de 180pts. Devem ter 1,6m de comprimento para acomodar um computador e 1,10m de altura, sendo a área inferior de madeira com 0,50m de altura. Monitores de computadores não devem ficar apertados. Deve ainda cumprir a legislação de acessibilidade contemplando estações de atendimento para essa finalidade.	
Área interna das ilhas: devem ter gaveta para caixa e documentos, escaninho para chaves e programação de chaves, impressora, POS para a documentação de apartamentos (capacidade correspondente ao número total de apartamentos), escaninho para correspondências, armário com prateleiras e gavetas com chaves para delivery abaixo de carte computador. Projeto aprovado pela Atântica.	
Ponto de apoio para recepção: prever aparador com gavetas de aço inoxidável para a documentação de apartamentos (capacidade correspondente ao número total de apartamentos), escaninho para correspondências e pastas. Projeto deve ser aprovado pela Atântica Hotel.	
Instalações necessárias: deve contemplar na ilha de atendimento no mínimo 4 tomadas duplas por estação de trabalho. Quando existente ponto de apoio para recepção, deve também prever no mínimo 2 tomadas duplas para acomodar equipamentos de suporte.	
Programador de chaves: um para cada estação de atendimento ao hóspede (computador/ iPad).	
Lobby Media: deve haver um monitor LFD de no mínimo 40" fixado na parede, podendo ser maior, se o lobby for muito grande. A programação por LFD e deve ter a sua qualidade, durabilidade e aplicação (24 horas de funcionamento). Deve ainda haver um computador para acesso à informação sobre o hotel, com monitor especificado no projeto arquitetônico para departamento de Tecnologia da Atântica. Deve-se incluir programação desta informação à TV por sinal de caso HDMI ou cabo DVI com adaptadores.	
Mainho: com fechadura eletrônica, para a guarda de malas de hóspedes e chaves. Acesso deve ser próximo ao barcão de recepção (prevendo instalação de câmera de CCTV interna (vide "Projeto e Infraestrutura"). Deve ainda prever prateleiras e duas figuras decorativas a serem para cabides.	
Carrocinho de bagagem: estilo aeroporto, um caminho para cada 20 Ilhas.	
Guarda chaves: caixa feita em PVC revestido na cor preta com haste central em inox, de alumínio revestido com 6 varais em aço inoxidável, pintura eletrolítica EPOXI e pó na cor branca ou prata. Colocada em nylon fixado, reforçada e estabilizada. Impressão em alto relevo de fundo com o padrão da marca, especificado em material Atântica Hotel.	


 ATÂNTICA

MIRA DE Produto-Serviços Hilton Garden Inn
 ©Copyright 2021 by Atântica Hotel





 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS
<p>Organizador de filias: é recomendado que em hotéis com grande número de apartamentos, grande área de eventos, grande volume de público ou frequência adquirem organizadores de filias para utilização na recepção em dias de grandes concentrações.</p>
<p>LINK@ATLANTICA E MEDIA LOUNGE</p>
<p>Conceito: experiência de interação do hóspede com a marca, em um ambiente convidativo, funcional e de alta conectividade com muita hospitalidade no lobby e áreas de consumo do hotel.</p>
<p>Propósito: junto às poltronas e sofás do lobby e bar deve haver instalações específicas, permitindo conectividade nas áreas sociais. Se houver Station, deve ter instalações elétricas e lógicas, além de boa iluminação. Station deve ter dois notebooks em quantidade proporcional ao número de Uts.</p>
<p>Especificações: em hotéis pegando referência garantir tomadas elétricas junto a todas as poltronas, sofás, assentos em geral, além de alguns laptops (mesa sobre rodízio para uso de notebook). Em lobbies maiores deverá necessariamente apresentar mesa compartilhada de trabalho (Station) de 4 ou 6 metros, criando um espaço específico para acomodar hóspede com necessidade de infraestrutura para trabalho.</p>
<p>Infraestrutura: tomadas (monofase e USB) de fácil acesso, preferencialmente nas paredes, junto às poltronas e sofás do lobby (20cm acima do chão), possibilitando que o hóspede trabalhe de forma confortável nos ambientes sociais do lobby. Se houver Station deve ter pontos de elétrica e rede de dados embutidos, além de cartazes ergonômica. Apo design, em harmonia com mobiliário do lobby, e iluminação direcional de luz para todas as poltronas.</p>
<p>Equipamentos: infraestrutura wi-fi (até) 4G com cabos protegidos e escondidos, cabo de luz e mínimo de dois laptops.</p>
<p>Mobiliário: mesa Station deve acomodar de 4 a 8 pessoas, com boa instalação elétrica (fidelidade e USB), internet e iluminação de LED direcional. Deve ter em quantidade proporcional ao número de apartamentos. Pode ser mesa alta ou baixa, com bancadas alonga ou quadradas com design. Junto aos sofás e poltronas do lobby ou bar deverá haver laptops (mesa sobre rodízio para uso de notebook), em quantidade suficiente de acordo com o restante da decoração.</p>
<p>Decoração: deve ter estilo decorativo totalmente integrado à decoração do hotel, bar ou restaurante.</p>
<p>Piso e paredes: devem integrar o ambiente do lobby.</p>





 521
 Mkt de Produtos Serviços Hilton Garden Inn
 @Copyright 2018 por Atlantica Hotel

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
LOBBY	
Ambiente:	deve ser dimensionado considerando 1m ² por apartamento, sendo área mínima de 150m ² , excluindo área de recepção e área de check-in.
Decoração:	deve ser decorado de acordo com as características da marca, sempre criando um ambiente de acolhimento ao hóspede. Decoração deve proporcionar ambiente vibrante e elegante, com cores que inspirem leveza e modernidade, inspirada na natureza e ambientes locais. Deve explorar acabamentos em texturas que remetam à natureza como tons de madeira e pedra. Tecidos devem sempre ser impermeáveis e com estampas inspiradas na natureza e sempre autênticas, podendo também atuar com estampas abstratas, cintadas e modernas. As cores devem refletir luminosidade, leveza, natureza, estação do ano e natureza (deserto, montanha, etc) de acordo com o local. O contraste como luz e sombra, claro e escuro, além com paisagem. Deve ser a perfeita combinação entre o clássico, moderno e elegante. O espaço do lobby deve integrar o "The Shop", Lobby Bar e Mesa Lounge.
Mobiliário:	particulares com as áreas de atendimento devem ser previstas mobiliária que acolha os hóspedes de forma confortável, permitindo sua permanência no espaço, com sofás de 6 e 2 lugares, poltronas, cadeiras design, puffi em diferentes alturas, mesas de centro e laterais, criando ambiente agradável.
Piso e paredes:	deve ser em pedra (granito ou mármore) ou cerâmica especial e as paredes com revestimento vinílico, pedra, madeira ou outro material de acabamento similar que traze aspectos naturais. É altamente recomendado o uso de papel de parede com acabamento em relevo e textura e uma das paredes para compor a decoração, preferencialmente na parede oposta das áreas de atendimento.
Pé direito:	é recomendado que pelo menos uma parte do lobby tenha um pé direito de no mínimo 4,0 m de altura proporcionando amplitude ao ambiente.
Welcome Gate:	porta de identidade da marca localizada no lobby é composta por elementos pré-definidos, conforme descrição detalhada do material de apoio fornecido para equipe de Branding de Atlantic Hotels. Deve acomodar também uma mesa de boas vindas orientando o hóspede à experiência Hilton Garden Inn, conforme lista em "Serviços". Prever ponto de elétrica.
LOBBY BAR	
Ambiente:	deve ser integrado ao lobby, em harmonia com decoração do espaço, proporcionando ambiente vibrante, elegante e moderno. Função do espaço deve ajudar a criar um ambiente agradável e convidativo.
Mobiliário:	deve fornecer mesas e cadeiras de formas, tamanhos e alturas diferentes harmonizando com a decoração do lobby. Sempre quando com tocos, estes devem ser impermeáveis visando fácil limpeza e baixa manutenção. Devem ser previstas banquetas altas para o bar e do tipo "bar". Deve ainda ser prevista estufa de caixa para o PDV.
Equipamentos:	banqueta com cubo, refrigeradores horizontal e vertical expostos, armário para utensílios, expositor de garrafas, computador para PDV, escanteir de luvas, máquina de café e de gelo, liquidizador, máquina de lavar louças.
TV LED:	no mínimo uma unidade de, no mínimo, de 40 polegadas, instalada em posição estratégica para ser visualizada pelos mesas deposite próximas ao bar. Recomenda-se fazer instalação de mais de uma unidade em diferentes alturas e posição, estilo jogral para compor decoração.
LOJA DE CONVENIÊNCIA- THE SHOP	
The Shop:	deve ser integrada ao lobby próximo à recepção e em conceito de marca de acordo com o design, conforme fornecido para Atlantic Hotels.
Mobiliário:	deve ser bancada com banquetas altas acompanhando ou ainda mesas tipo "bar" para acomodação compartilhada. Deve ter nichos e prateleiras para exposição de itens e ambiente decorado na parte inferior para estoque e guarda de utensílios, considerando a identidade da marca.
Equipamentos:	deve ter moedas, máquina de café multibebidas, freezer e refrigerador vertical com porta de vidro, contemplando um diversificado cardápio: doces, sorvetes, sorveteiros, bebidas alcoólicas e não alcoólicas.







 Mktc de Produto Serviços Hilton Garden Inn
 ©Copyright 2020 por Atlantic Hotels

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
OUTROS	
Uniformes: todos os membros da equipe devem usar uniformidade de acordo com o padrão de uniformes por marca conforme "Guia de Apresentação Pessoal e Uniformes" disponibilizado pelo Atlantic Hotel.	
Chaveiro: deve emitir um chaveiro geral com todas as chaves do empreendimento, que pode estar localizado na sala gerencial para o caso de emergência e ou área de manutenção, permitindo o controle das chaves do empreendimento. O chaveiro de estacionamento deve ser separado e mantido fechado.	
Radio de comunicação: tipo apar bidirecional que compõe o atendimento ao empreendimento e a quantidade de colaboradores (manutenção, governança, recepção, segurança, portaria de serviço, eventos, GG e uso comum). Prever bateria recarregável a cabo. Ois alguns modelos precisam de licença da ANATEL, deve ser verificado junto ao ministério das telecomunicações e ANATEL.	
Carrocinho de Serviço Novo: carrocinho específico para uso de manutenção preventiva de apartamentos e áreas comuns.	
Desfibrilador: empreendimento com projeção de 1500 ou mais pessoas diariamente deve prover uma espécie de desfibrilador para uso quando necessário, conforme legislação específica e determinação da Atlantic.	
Máquina de costura: recomenda-se um modelo doméstico, guardada na governança ou rouparia para execução de pequenos consertos de uniformes e roupas.	
Carrocinho de serviço: carrocinho de transporte de lixo, de transporte de roupa suja e limpa, minicar, transporte de roupa de hóspedes para dentro nos apartamentos e outros devendo ser devolvido ao armazenamento com a operação.	
Lixeiras de áreas de serviço para a coleta seletiva de lixo: com cinco divisórias: vidro, plástico, metal, papel e orgânico. Deve ser disposto na área de colaboradores (back of the house) no local de mais circulação e passagem de colaboradores. Quantidade definida em acordo com a Atlantic variando de acordo com tamanho do empreendimento.	
Lixeiras de áreas comuns para a coleta seletiva de lixo: devem ser disposto em todas as áreas de circulação e estadiação de hóspedes como piscina, quadras, do apartamento, lobby, sala de evento e foyer de eventos. Lixeira deve ser em aço inox e ter duas divisórias: vidro para orgânico e branco para reciclável.	
Carrocinho de camarões: um carrocinho por andar para até 20 apartamentos. Carrocinho deve ter prateleiras com portas trancadas e chave para armazenamento de suco e itens de limpeza, além de 2 áreas secas para roupa suja. Deve ainda conter uma chave para coleta seletiva de lixo para fixação no carrocinho, permitindo a separação de lixo orgânico e reciclável dentro dos apartamentos. Modelo do carrocinho homologado pela Atlantic.	
Toalhas de Sauna (condicional à presença de sauna): deve disponibilizar para os hóspedes, em cor diferente das toalhas de apartamentos, devendo seguir a mesma cor utilizada para a piscina.	
Toalhas de Piscinas: deve disponibilizar para os hóspedes, em cor diferente das toalhas de apartamentos e quit a da praia.	
Itens de segurança PNE/PCD: deve-se adquirir itens de auxílio para PNE/PCD para atendimento dos hóspedes, tais como muletas, cadeiras e cadeiras de rodas, conforme necessidade de registro municipal específico quanto aos itens.	
REFEITÓRIO	
Área: deve comportar espaço para as três refeições da equipe do hotel e respectivos equipamentos. Deve acomodar quantidade de locais proporcional a 30% do número de colaboradores. Prever ventilação natural ou forçada no ponto com a estrutura.	
Mobiliário: deve ser em material fixo, impermeável e revestido. Mesmo esse material porcos não são permitidos por legislação de Vigilância Sanitária. Deve ter largura com pelo menos largura mínima de 1,20m, mesas e cadeiras, armário com prateleiras e gavetas para a guarda de utensílios essenciais.	
Portas de Acesso: devem possuir moldes e serem feitas de alumínio com proteção de escape de ar, em caso de serem vidradas, possuir tela inelástica para controlar ventilação.	
Piso e rodapé: deve ser de cerâmica esmaltada fixa e antideslizante de alta resistência, marcas de referência Gai e Hutter Douglas, devendo o rodapé seguir o mesmo acabamento do piso.	
Raio: deve ter com dispositivo de fechamento e a quantidade de acordo com a dimensão da área onde.	
Janela: deve ser vidrada com tela inelástica removível para limpeza.	
Luminária: deve ser hermética com proteção em caso de queda ou explosão da lâmpada.	
Panela: deve ser em panela acrílica lavável e ter um punho, lida PVA sobre form. Além de a responsabilidade de ressonância, conforme legislação local.	
Equipamentos: devem ser adquiridos: uma geladeira, um microondas, um friteador ou frito e TV 32" com suporte e ponto de TV a cabo. Quando a conexão do produto permitir aplicações no empreendimento, deve-se adquirir também um módulo retroiluminado para parede e aquecedor, buffet limpo quente (banho maria), esfriador e banho de transporte para utensílios.	
Lixeira: deve contemplar uma unidade de 150 litros com pedal e tampa para lixo orgânico.	
Lixeira com reciclagem de lixo: deve contemplar uma unidade de 150 litros com 4 divisórias de reciclagem conforme modelo homologado Atlantic.	
RESTAURANTE	
Acesso ao restaurante: preferencialmente pelo lobby e com outro acesso direto pela rua, quando a legislação permitir.	
Tamanho do Salão: deve ser, preferencialmente, integrado ao lobby e lobby bar, dimensionado para atender todas as refeições na proporção de 10% do número total de apartamentos, podendo ser mais, dependendo das características do hotel e mercado. Recomenda-se prever espaço de convivência tipo "barney" que integre a área do lobby com a do restaurante.	
Decoração: deve harmonizar com a do lobby e lobby bar.	
Mobiliário: é recomendado que o projeto de decoração contemple um mix de mesas e cadeiras em diferentes formatos, alturas, e formatos alinhado com o conceito da marca. No entanto a maioria das mesas deve ser de 2 lugares (70 por 70 cm) devendo também considerar mesas para estilo bistro, mesas compartilhadas e sala de tipo "booth". Contemplar também essas unidades de cadeiras de alimentação infantil. Quando houver investimento em tecido este deve ser irremovível.	
Buffet: deve ser montado com rodépios, no tamanho mínimo de 1,20 x 2,10 x 0,94 para cada módulo, com portas que armazenem utensílios e envelope de AMM. Deve ter prateleira fixa e quente, sendo o aquecimento por indução por equipamento embutido, comida no tempo do buffet, que deve ser no gratuito, e protetor salivar para ambas partes, harmonizado com a decoração do restaurante. Deve ser posicionado preferencialmente central, e em local de fácil acesso tanto para a reposição de comida quanto para a acomodação do cliente.	
Ilha de recepção: deve incluir ilha de indução em mobiliário específico, segundo orientação do buffet do restaurante.	
Equipamentos: deve ser previsto computador para caixa de PDV.	
Aparador para garçons: deve-se prever uma unidade para cada 10 lugares, com design harmonizando com a decoração do restaurante.	
TV LED: no mínimo de 40 polegadas, instalada em posição estratégica para ser visualizada pelas mesas dispostas no ambiente.	
Paredes, pisos, tetos, rodapés e portas: devem ser de fácil limpeza e manutenção. Pintura deve ser em tinta vinílica acrílica semi-brilho.	
Lixeiras para coleta seletiva de lixo: deve ser prevista uma unidade na entrada quando adjacentes ao lobby em proximidade com três divisórias: vidro, metal e plástico.	
Lixeiras para coleta seletiva de lixo: deve ser prevista uma unidade na entrada quando distante do lobby em aço inox com três divisórias: vidro, metal e plástico.	




 Mkt de Produto, Serviços Hilton Garden Inn
 Copyright 2002 por Atlantic Hotel

02

 MÍDICO

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
ROUPARIA/ LAVANDERIA	
<p>Rouparia/ Lavanderia: deve ter área de no mínimo 40m² em 200 apartamentos, aumentando 5m² a cada 50 apartamentos adicionais. Piso deve ser do tipo cerâmico de alta resistência e antiesplante. Paredes devem ser azulejadas com altura mínima de 1,5m ou em pintura acrílica brilhante lavável com aplicação de rodapé elevado de 30cm de altura do piso. Teto deve ser em pintura látex para sobre-fôrdo de gesso. Deve prover um tanque duas máquinas de lavar e duas de secar para uso intenso. Área de apoio para costar roupa e dois ferros de passar. Deve ainda ser previsto espaço com instalações hidráulicas para a diluição dos produtos de limpeza e seu armazenamento, conforme regra específica para esse tipo de produto.</p> <p>Triagem de Roupa: deve ter 10m² de área por 200 apartamentos, aumentando 2m² a cada 50 apartamentos adicionais, para separação do amovível e pouco de chuve, com acesso restrito ao pesagem.</p>	
SALAS ADMINISTRATIVAS	
<p>Salas: deve-se prever salas de trabalho para as seguintes áreas: contabilidade, recursos humanos, treinamento, alimentos e bebidas, recepção, recepção de serviços (com o chefe da área), vendas, eventos, reservas, gerência geral, manutenção, segurança e governança. As salas de gerência geral, recepção, vendas e serviços (com o chefe da área) e reservas devem estar próximas ao check-in/area de atendimento no lobby do hotel, independentemente todas no mesmo pavimento.</p> <p>É recomendado que a área do "back" (Service "1), apoio de recepção, chefe de recepção, vendas, eventos, reservas, gerência geral, seja integrada, ou seja, as salas com divisórias baixas tipo "telas" promovendo a integração entre os departamentos. Exceção para a equipe de contabilidade e supervisor de RH, que tem que ter sala fechada com acesso restrito. Caso seja definida esta configuração, deve haver duas salas de reunião para apoio, sendo uma para 4 e uma para 10 pessoas.</p> <p>Instalações: cada mesa deve ter acesso a tomadas elétricas, tomadas de telefonia, rede lógica com tomadas estabilizadas e ligadas ao "hot desk". O ambiente deve ter a infraestrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho de acordo com as normas regulamentadoras.</p> <p>Iluminação: deve ser feita através de luminárias fluorescentes e a quantidade de Lux deve seguir as normas específicas para ambiente de trabalho.</p> <p>Piso: o acabamento deve ser em carpete 2 mm, alto tráfego, antistático e antiderrapante. Pode ser tipo de granulado ou PVC. Rodapé acompanha o piso.</p> <p>Paredes: devem ser em pintura latex acrílica lavável e o teto em pintura latex PVF, sobre-fôrdo falso.</p> <p>Sala de Segurança: deve existir em empreendimentos com mais de 200 apartamentos preferencialmente próximo a entrada de serviços e portaria. O ambiente deve ter a infraestrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho de acordo com as normas regulamentadoras.</p> <p>Sala de Recepção/Back: deve ser instalado como modelo boca de mão digital chumbado na parede. Deve ser instalada também de equipamentos direcionados para o local de abertura do cofre.</p> <p>Sala do Gerente Geral: deve ter no mínimo 10m² com mesa de trabalho e mesa de reuniões redonda. Preferencialmente próxima ao lobby. O ambiente deve ter a infraestrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho de acordo com as normas regulamentadoras.</p> <p>Sala de Manutenção: deve ter no mínimo 30m² e estar localizada preferencialmente próxima às áreas técnicas. Deve comportar estantes e armários para ferramentas, bancada para manutenção geral, mesa de trabalho que contemple atendimento para fornecedores e tanque para lavagem de equipamentos e utensílios. Deve ter aduário caminho para aplicação do Programa Sempre Novo de manutenção preventiva em áreas comuns e apartamentos e sala de ferramentas de acordo com padrão definido em master list da Atlantic. O ambiente deve ter a infraestrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho de acordo com as normas regulamentadoras.</p> <p>Sala de Governança: deve ter no mínimo 10m² e estar localizada próxima à Rouparia e Lavanderia do empreendimento. O ambiente deve ter a infraestrutura necessária para proporcionar aos colaboradores boas condições de trabalho de acordo com as normas regulamentadoras. Deve contemplar ainda cofre para guarda de objetos de valor e chaves das áreas sociais, serviços e dos colaboradores do setor.</p>	




 Atlantic Hotels
 ©Copyright 2009 by Atlantic Hotels

 ÁREAS COMUNS E OPERACIONAIS	
SANITÁRIOS SOCIAIS	
Sanitários: devem ser independentes para o lobby, restaurante e área de convenções, exceto em casos onde a área de eventos fique próxima ao lobby (ver item 020). Deve ter um fechamento e lavas nas mãos, conforme orientação ANVISA.	
Sanitários PNE: devem ser contemplados um para cada sexo, em áreas comuns, preferencialmente no lobby. Prever todos as especificações exigidas pela lei.	
Dimensões dos sanitários do lobby: um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 apartamentos. No mínimo, um banheiro com um conjunto PCD/PNE masculino e feminino que poderá servir para uso comum. Acima de 100 apartamentos, banheiro masculino deverá possuir mirror, além do vaso. Deverá haver separação entre os mistérios.	
Dimensões dos sanitários do restaurante: um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 50 lugares e no mínimo um conjunto por banheiro masculino e feminino. Obrigatório mistérios em masculinos, com separação entre eles. Se restaurante for mais do que 50m distante do lobby, deve ter banheiro PCD/PNE masculino e feminino.	
Dimensões dos sanitários de convenções: Um conjunto de peças sanitárias (vaso e lavatório) para cada 40 metros quadrados e no mínimo dois conjuntos por banheiro masculino e feminino. Obrigatório mistérios em masculinos, com separação entre eles. Quando convenções forem em andar distinto que lobby (menor de 50m, deverá ter estrutura de sanitário PNE no piso de eventos (pode ser anexo).	
Portas de acesso: devem estar justas ao fechamento e possuir moldes para fechamento automático da porta.	
Bloqueadores de visibilidade: devem ser instalados nas entradas de todos os banheiros públicos, impedindo a visibilidade dos usuários.	
Banheiros femininos: devem ser providos bancadas com espelho para maquiagem e com iluminação direcionada no espelho.	
Divisões sanitárias (box e mistério): devem ser executadas em porta (gratuito ou máximo) e cada box deve ter as dimensões mínimas de 1,00m de largura por 1,20 m de profundidade.	
Acessórios: devem ser providos saboneteira, porta papel toalha (papel interfolhado), porta papel higiênico (papel interfolhado), lixeira com pedal e tampa para sanitário e para pia de lavatório, gancho em cada box sanitário, gancho próximo do lavatório, assento sanitário em inox, proteção de apoio dentro do box sanitário e entre os mistérios para apoiar objetos pessoais (papel, bolsa, sacaca, celular, etc.) e aparelho tanto em mistérios.	
Caixa de lixo em aço inox: deve ter uma unidade para cada banheiro de área comum.	
Acionamento de torneira de lavatórios, mistérios, papeleira de pia e saboneteira: devem ser automático por aproximação, evitando o contato com a pia. No caso das torneiras é recomendado que seja instalado dispositivo regulador permitindo o controle da temperatura da água com separação térmica ajustável dependendo da região ou empreendimento.	
Piadas de sinalização: todos os sanitários devem ter sinalização fixada nas portas de acesso. No box sanitário adaptado para PNE sempre deve existir uma identificação através de um pictograma correspondente e em braille instalado conforme norma em vigor.	
Piso: Granito, porcelanato ou mármora.	
Espelho sobre a bancada: instalação deve ser feita sobre a borda da pia.	
Lixeira: deve conter uma unidade de lixeira em aço inox para cada divisão de sanitário conforme padrão homologado pelo ABRACOM.	
Tamainho de acordo com dimensões do espaço e largura da porta.	
Lixeira: deve conter uma lixeira para papel toalha em aço inox conforme padrão homologado pelo ABRACOM. Tamainho de acordo com dimensões do espaço e largura da porta.	
VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS DOS COLABORADORES/ TERCEIRIZADOS	
Quantidade: devem ser providos vestiários masculino e feminino para a equipe do hotel e vestiários masculinos e femininos exclusivos para a equipe de ASE que devem estar localizados preferencialmente próximos às áreas operacionais. Um conjunto de peças para masculino e um conjunto de peças para feminino para cada 20 colaboradores em atividade. Sanitários para a dupla devem poder ser utilizados individualmente, portanto, a caixa d'água devem ter portas.	
PNE/ PCD: em empreendimentos com mais de 100 colaboradores deve ter vestiário com conjunto de peças para: vaso sanitário e pia adaptados.	
Portas de Acesso: devem possuir moldes e janelas justas ao fechamento com proteção de moldes e um tipo de serem vazadas posterior tela metálica para controle vibração.	
Piso: deve ser de cerâmica alta resistência antiderrapante.	
Janela: deve ser vazada com tela metálica metálica para impedir.	
Luminária: deve ser hermética com proteção em caso de queda ou exposição de lâmpada.	
Vaso Sanitário: Deve ser individual com pedais e divisões em material resistente à água. Devem contar com o resumo técnico. (ver PNF)	
Mobiliário: armários em quantidade equivalente ao número de colaboradores, em metal anti-furto, com cadeado e proteção interna para separação de roupas e objetos, devendo estar localizados dentro do vestiário verificar legislação local para referência. Deve ter uma bandeja de água e calças.	
Lixeira: deve haver uma lixeira posicionada junto à cada sanitário e uma junto à pia. Dever ter tampa e pedal. Modelo especificado pelo ABRACOM.	
Chuveiros: devem ser alimentados pelo sistema de aquecimento central do empreendimento. Os chuveiros devem ser individuais, fechados com portas e divisões de material resistente à água e vazadas até o piso, entre os chuveiros e as bancadas sanitárias.	
Espelho do corpo inteiro: deve ser instalada uma unidade em cada vestiário.	
Paredes: deve ser em alvenaria com altura mínima de 1,50m, exceto na área do chuveiro, onde deve ser até o teto. Teto em pintura látex PVA sobre lã de vidro.	
Lixeira sapatos: deve haver um local adequado na área externa dos vestiários para uso compartilhado dos colaboradores.	
Acionamento de lavatórios e mistérios: devem ser automático por aproximação evitando o contato com a peça.	



62

S&C


 Sindicato de Profissionais de Serviços Hilton Garden Inn
 ©Copyright 2009 by Arábia Hotel

 APARTAMENTOS E BANHEIROS	
Diâmetro: deve seguir as especificações técnicas para esse tipo de apartamento.	
Rampa de acesso: deve ser lisa, sem degraus ou bordas e com cobertura plana.	Rampa de acesso: deve ser lisa, sem degraus ou bordas e com cobertura plana.
Proteção de rachão: todos os cantos devem ter no mínimo 140 mm largura, 10% algodão e 50% polietileno, oculto com fita 100% polietileno impermeável, 200 g/m, acalofante em 45º, não alongar. Deve ser previsto 10% a mais que o restante de cortina.	Proteção de rachão: todos os cantos devem ter no mínimo 140 mm largura, 10% algodão e 80% polietileno, oculto com fita 100% polietileno impermeável, 110 g/m, acalofante em 45º, não alongar. Deve ser previsto 10% a mais que o restante de cortina.
Estrutura: deve ser previsto 1.1 por metro para tel. externo, paraquê para cada colado e laterais e mais 10cm a mais para guarda de concreto. Tenda mínima em cantoneira metal, 50% algodão e 50% polietileno, altura mínima 200 cm frente de varanda. Mantas algodão e 50% polietileno, altura mínima 200 cm frente de varanda de 150 g/m em região de clima frio e de 50 g/m em região de clima quente. Nos cantos e laterais devem ser capis para o edifício.	Estrutura: deve ser previsto 1.1 por metro para tel. externo, paraquê para cada colado e laterais e mais 10cm a mais para guarda de concreto. Tenda mínima em cantoneira metal, 50% algodão e 50% polietileno, altura mínima 200 cm frente de varanda. Mantas algodão e 50% polietileno, altura mínima 200 cm frente de varanda de 150 g/m em região de clima frio e de 50 g/m em região de clima quente. Nos cantos e laterais devem ser capis para o edifício.
Capa para Evidenci: deve ser lisa e com 100% algodão 140 x 220 cm. Deve ter 200 mm altura nos bordos e 100 mm de altura nos cantos, com tratamento tipo antiodor. Tamanho proporcional ao tamanho do edifício. Quanto maior a capa por apartamento, mais todos os apartamentos.	Capa para Evidenci: deve ser lisa e com 100% algodão 140 x 220 cm. Deve ter 200 mm altura nos bordos e 100 mm de altura nos cantos, com tratamento tipo antiodor. Tamanho proporcional ao tamanho do edifício. Quanto maior a capa por apartamento, mais todos os apartamentos.
Governança: possui 10% do número de apartamentos para empastar na governança. Deve ser em face 100% nylon, tratamento anti-álcool, anti-odor, células térmicas. Material Velux (Dormidos) que permita abrir e suportar do edifício, suas laterais e mais 10 cm de cada lado.	Governança: possui 10% do número de apartamentos para empastar na governança. Deve ser em face 100% nylon, tratamento anti-álcool, anti-odor, células térmicas. Material Velux (Dormidos) que permita abrir e suportar do edifício, suas laterais e mais 10 cm de cada lado.
Lençóis: deve ser lisa com quatro tocos, num total de 60 lençóis por cama. Composição: 100% algodão, 220 fios por polegada.	Lençóis: deve ser lisa com quatro tocos, num total de 60 lençóis por cama. Composição: 100% algodão, 220 fios por polegada.
Protetor de fechadura: deve ser lisa, com tratamento tipo antiodor, 100% algodão, 140 x 220 cm.	Protetor de fechadura: deve ser lisa, com tratamento tipo antiodor, 100% algodão, 140 x 220 cm.
Travesseiros: quatro por apartamento, dois para cada quarto em face de cada e dois por lado de cada, 0,50 e 0,70m. Tratamento anti-álcool, gramatura 250g, fibra química de Du Pont de 4 fios e tecido 57% algodão, 33% algodão.	Travesseiros: quatro por apartamento, dois para cada quarto em face de cada e dois por lado de cada, 0,50 e 0,70m. Tratamento anti-álcool, gramatura 250g, fibra química de Du Pont de 4 fios e tecido 57% algodão, 33% algodão.
Travesseiros Overlap: são travesseiros de ponta de ponta, quatro por apartamento, com altura mínima, quatro travesseiros anti-álcool, anti-odor, de lã e com tratamento tipo antiodor, para empastar na governança.	Travesseiros Overlap: são travesseiros de ponta de ponta, quatro por apartamento, com altura mínima, quatro travesseiros anti-álcool, anti-odor, de lã e com tratamento tipo antiodor, para empastar na governança.
Folhas: uma folha com quatro tocos, num total de quatro folhas por apartamento. Tamanho 0,85 m x 1,75 para cama solteiro, 0,20 x 0,70. Composição: 100% algodão, 220 fios por polegada.	Folhas: uma folha com quatro tocos, num total de quatro folhas por apartamento. Tamanho 0,85 m x 1,75 para cama solteiro, 0,20 x 0,70. Composição: 100% algodão, 220 fios por polegada.
Felpas: devem ser lisa, sem alongar, em cantoneira, 100% algodão, gramatura 200g/m², 100% algodão.	Felpas: devem ser lisa, sem alongar, em cantoneira, 100% algodão, gramatura 200g/m², 100% algodão.
Talha de banho: três folhas com quatro tocos, num total de 12 folhas. Tamanho mínimo: 0,90m x 1,50m e peso 450g.	Talha de banho: três folhas com quatro tocos, num total de 12 folhas. Tamanho mínimo: 0,85m x 1,50m e peso 450g.
Talha de rosto: três folhas com quatro tocos, num total de duas folhas. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,85m e peso de 211g.	Talha de rosto: três folhas com quatro tocos, num total de duas folhas. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,85m e peso de 211g.
Talha de toalete: três folhas com quatro tocos, num total de duas folhas. Tamanho mínimo: 0,45 x 0,75 cm e peso: 17g.	Talha de toalete: três folhas com quatro tocos, num total de duas folhas. Tamanho mínimo: 0,45 x 0,75 cm e peso: 17g.
Piso: uma unidade com quatro tocos, num total de quatro unidades. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,80m e peso de 272g.	Piso: uma unidade com quatro tocos, num total de quatro unidades. Tamanho mínimo: 0,48m x 0,80m e peso de 272g.
Roupa e Cinto: cada um separado, tamanho roupa tipo de apartamento, sendo o cinto em papel branco, com logo bordado e cinto modelo qualquer para a marca da arte específica a ser produzida. Modelo masculino ou feminino, cada do 42 e alto feminino e masculinos serem em quantidade de 38 sem o pa. 100.	Roupa e Cinto: cada um separado, tamanho roupa tipo de apartamento, sendo o cinto em papel branco, com logo bordado e cinto modelo qualquer para a marca da arte específica a ser produzida. Modelo masculino ou feminino, cada do 42 e alto feminino e masculinos serem em quantidade de 38 sem o pa. 100.



5807



Atividade de Provisão de Serviços Jurídicos
 ©Copyright 2010 por Atlantica Hotels

M

 APARTAMENTOS E BANHEIROS	
BANHEIROS	
DIMENSÕES DO BANHEIRO	
Área do banheiro: deve ser no mínimo 4,00m ² da área total do apartamento (area de circulação e passar-vão incluídos). Sistema com banheiro, chuveiro e ducha higiênica. Recomendado as áreas de 5,00m ² .	
Projeto de decoração: deve ser feito em conjunto com o projeto de decoração do apartamento, visando uma continuidade na decoração do apartamento no banheiro.	
Quadro: deve existir um quadro decorativo no banheiro com iluminação no teto, ou no espelho ou através de uma composição com a decoração do banheiro, deve incorporar aspectos técnicos mínimos para altura de 2,10m e de 1,20m de largura.	
Projeto de iluminação e elétrica: deve ser elaborado em projeto de iluminação e elétrica padronizado para Atlântica, vide "Norma e especificações".	
Iluminação junto ao espelho (ouve a pia do banheiro): junto ao espelho deve haver iluminação tipo central ou, que propede iluminação na parte superior do espelho, MINIMA no teto. Alternativa são arandelas laterais. Luz direta e fria com temperatura de cor entre 2.700 e 3.000K. Se for tipo arandelas, luminária deve ser de material que permita o passageio de luz (vidro), e portanto nunca para a frente, a não ser da base, sem luz direta a menos de 2.700 e 3.000K. Nunca deve haver instalação elétrica de qualquer tipo luminária e acústica dentro da área do teto, impedindo a ventilação.	
Torneiras junto à bancada do pia: no mínimo três torneiras, sendo uma para secador de cabelo (fria) e duas para a utilização do banheiro, incluindo a 20m de comprimento da pia (caixa).	
Armário: deve seguir as especificações abaixo:	
Lavatório: deve ser instalado a parede do banheiro. Recomendado que seja instalado em Reserfa e não em conexão com a cozinha, desde que não seja:	
Lavatório para PNE: deve seguir as práticas descritas na norma NBR 9030, porém deve ser instalado em local apropriado (preferência) para a instalação de amarras e copos, além da instalação da área do folegado.	
Banheiros sem ventilação natural: quando houver a necessidade de instalação de unidade forçada mecânica centralizada, deverá instalar o motor no teto ou no prisma do teto. Neste caso, o sistema deve estar integrado ao "Sistema de Suprimento/Automação" do empreendimento. Caso o hotel não possua este sistema, deve-se instalar boxes nos quartos de maneira planejada e programação de projeto em função do projeto. Não deve-se instalar sistema individual de aquecimento no banheiro devido à alta manutenção, grande consumo de energia e baixa eficiência.	
Piso: deve ser tipo (laje) em relação ao quarto. Antiderrapante, impermeável e de alta durabilidade (norma PD-2). Recomendado porcelanato, grês ou granito ou mármol com espessura no mínimo 1,5cm e laje no mínimo 12cm na parte.	
Piso de área de lavatório, quando esta for separada do banheiro: deve seguir o piso do apartamento. Quando não for separado, for necessário, para a área de lavatório deve ser um porcelanato, grês ou mármore.	
Balcão: deve ser instalado no box, em uma parede lateral e fixado, com altura proporcional à quantidade de água de ducha. Este não deve, preferencialmente ser instalado no sentido da face do banheiro, e não da direção para o banheiro, para a instalação de água em direção ao banheiro. Deve haver um registro com registro no banheiro com 1/2" grife com fundo quando e sempre com sistema de abertura (pressão para o fechamento da água em direção ao teto).	
Rejane: deve ser instalado anti-furto. Rejane deve ser mais elevado que os azulejos, para evitar manchas de sujeira.	
Paralela: devem ser preparadas para instalação, incluindo total ou parcialmente em porcelanato, grês ou mármore. Quando não for instalado, deve ser instalado em azulejo anti-águas.	
Paralela do box: obrigatoriamente deverá ser instalada para a área em cerâmica, grês ou mármore. Área mínima de 1,00m ² , quando instalado dentro do banheiro. Dimensão mínima de 0,90 x 1,50m.	
Niche para shampoo e sabonete: centro do box deverá haver nicho (preferência) para a instalação de sabonete e shampoo com acabamento decorativo (resina ou revestimento ou revestimento colorido).	
Tubo: pintura anticorrosiva (óxido) ou epóxi branco.	



SS-1



Mãe de Dendê, Rua Manoel Gomes, 101
Bairro de São Paulo, SP



JURIDICO

SSY

ATLANTICA JURIDICO HOTELS

2

20 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	21 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	22 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	23 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

24 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	25 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	26 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	27 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

28 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	29 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	30 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	31 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

32 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	33 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	34 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO	35 - ANEXO - CONTRATO DE SEGURO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]



529



2

20 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	21 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	22 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	23 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

24 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	25 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	26 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	27 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

28 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	29 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	30 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	31 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

32 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	33 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	34 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	35 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]



SSJ



01 - Plano Carteira de Investimentos	02 - Plano Carteira de Investimentos	03 - Plano Carteira de Investimentos	04 - Plano Carteira de Investimentos
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

01 - Plano Carteira de Investimentos	02 - Plano Carteira de Investimentos	03 - Plano Carteira de Investimentos	04 - Plano Carteira de Investimentos
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

01 - Plano Carteira de Investimentos	02 - Plano Carteira de Investimentos	03 - Plano Carteira de Investimentos	04 - Plano Carteira de Investimentos
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

01 - Plano Carteira de Investimentos	02 - Plano Carteira de Investimentos	03 - Plano Carteira de Investimentos	04 - Plano Carteira de Investimentos
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]



SSJ



12

001 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	002 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	003 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	004 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO
<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>
<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>
<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>
<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>	<p>[Faded text in table cell]</p>

SSA

N

01 - ANEXO CONTRATOS DE INVESTIMENTO	02 - ANEXO CONTRATO DE LICENCIAMENTO	03 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	04 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

05 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	06 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	07 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	08 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

09 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	10 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	11 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	12 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]

13 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	14 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	15 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO	16 - ANEXO CONTRATO DE INVESTIMENTO
[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]	[Faded text]



547



02

01 - Objeto do Contrato de Investimento	02 - Plano de Negócios e Informações	03 - Perfil Operacional do Investimento	04 - Informações Gerais do F.O.I.

05 - Plano de Distribuição de Rendimentos	06 - Plano de Gestão de Riscos	07 - Plano de Proteção ao Investidor	08 - Informações Complementares

09 - Plano de Custódia de Ativos	10 - Plano de Custódia de Receitas	11 - Plano de Custódia de Reservas	12 - Plano de Custódia de Reservas

13 - Informações Complementares	14 - Informações Complementares	15 - Informações Complementares	16 - Informações Complementares



SSM



2

<p>Art. 10 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 11 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 12 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 13 - [Illegible text]</p>
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

<p>Art. 14 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 15 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 16 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 17 - [Illegible text]</p>
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

<p>Art. 18 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 19 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 20 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 21 - [Illegible text]</p>
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

<p>Art. 22 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 23 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 24 - [Illegible text]</p>	<p>Art. 25 - [Illegible text]</p>
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

JURIDICO

SS-1

ATLANTICA JURIDICO HOTELS

ANEXO III - MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, ITENS DE DECORAÇÃO E UTENSÍLIOS ("MASTER LIST")

(a ser elaborado pela **Administradora** próximo a abertura do **Condo-Hotel**)

24



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular with the text "ATLANTICA JURIDICO HOTEIS" around the perimeter. The signature is written over the stamp and includes the letters "R" and "y".

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular with the text "ATLANTICA JURIDICO HOTEIS" around the perimeter. The signature is written over the stamp and includes the letters "R" and "y".

ANEXO IV - MODELO DE MATRIZ DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES

25



Obra **Modelo** MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
HONDRÁRIOS PROFISSIONAIS				
Levantamento Topográfico	X			
Sondagens/ Testes de solo	X			
Projetos				
Terraplanagem	X			
Projetos de Arquitetura para Execução	X			
Projetos de Decoração de Interiores area comum	X			
Projetos de Decoração de Interiores apto	X			
Projetos de Fundações	X			
Projetos Estruturas em Concreto Armado, Pré-moldados, Pré-Fabricados	X			
Projetos em Estrutura Metalica, Pré Fabricados	X			
Projetos de Modulação de Alvenarias, Dry-Wall	X			
Projetos de Instalações Elétrica/Hidráulica	X			
Projetos H.V.A.C	X			
Paisagismo	X			
Projetos de Proteção à Incendio (Bombeiros)	X			
Projetos "As Built" e manual do proprietário	X			
Licenciamentos				
Habite-se, Aprovações	X			
Licenciamentos, Aprovações para Construção	X			
Consultorias Órgãos Públicos	X			
Alvará de corpo de bombeiro	X			
Taxas e Emolumentos para regularização da Construção em Geral	X			
Alvará de Funcionamento (operação fossilera)			X	
Consultorias (Profissionais Especializados)	X			
Consultorias de Fundações	X			
Consultorias de Estruturas, Pré-Moldados, Modulados, Dry-Wall	X			
Consultorias em Instalações Elétricas e Hidráulicas	X			
Consultorias em H.V.A.C	X			
Consultorias em Tratamento Acústico	X			
Consultoria em Impermeabilizações	X			
Seguro progressivo da obra e equipamentos	X			
Outras Consultorias (Especificar)	X			
Outros				
Cópias, Plotagens, Gravações CD's, Fotos, Xerox, Impressão Relatórios	X			
Estudos Preliminares, Orçamentos, Site-checks, Viagens iniciais, Despesas Iniciais	X			
Outros Custos (Especificar)	X			
INFRAESTRUTURA				
Serviços de Terraplanagem, Demolições, Preparação de Terreno	X			
Cabine Elétrica, Extensão de Redes e Postes, Iluminação Pública, etc				
Instalações Hidráulicas, Fossas Sêpticas, Trat. De Água e Esgotos, Ext. Redes Públicas	X			
Estruturas externas, Muros de arrimo, Tratamento de Taludes	X			
Pavimentação externa ao Empreendimento, Calçadas externas, etc	X			
Outros	X			
ÁREA EXTERNA				



SSP



7
R

Obra: **Modelo** **MATRIZ DE RESPONSABILIDADES**

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Instaladora	Administradora	
Hidráulica				
Rede de Águas pluviais, bocas de lobo, caixas de drenagem, sistema de drenagem, etc.	X			
Instalações de esgoto sanitário na área externa do empreendimento	X			
Instalação da Rede de água potável na área externa do empreendimento	X			
Caixa d'água externa, bombas e motores	X			
Piscina, Bombas, Filtros, Motores, Sistema de Aquecimento, Acessórios	X			
Sistema de Irrigação, Tubulação, Bombas, Aspersores, Gotejadores, Central de Controle	X			
Outros (Discriminar)	X			
Elétrica				
Entrada de energia/Medição	X			
Gerador	X			
Dutos e caixas de passagem	X			
Cabeamento externo	X			
Postes iluminação / luminárias	X			
Motores, Equipamentos, etc.	X			
Pavimentação				
Acerto de níveis/rep. de caixas	X			
Guias e sarjetas	X			
Pavimentação tráfego leve	X			
Pavimentação tráfego pesado	X			
Pavimentação em concreto	X			
Calçadas internas	X			
Calçadas com revestimentos cerâmicos, pedras decorativas	X			
Muros de Divisa				
	X			
Estruturas Externas / Muros de Armo				
	X			
Construções remotas (Portarias, Cabines medição, Depósito de lixo, Dep. de Gás, outras)				
Portarias para controle de entrada	X			
Guardas para portarias	X			
Depósito de Lixo Flat	X			
Depósito de Gás	X			
Outros (Especificar)	X			
Grades, Portões, Esquadrias				
Grades frontais e de divisa	X			
Portões de entrada, serviços	X			
Portões de garagem	X			
Automatização de Portões	X			
Outros (Especificar)	X			
Outros				
Pintura Vagas de Estacionamento	X			
Bate rodas de concreto	X			
Preparo de canteiros p/ paisagismo (retrada de terra 0,15m) área verde	X			
CONSTRUÇÃO				
Instalações provisórias (canteiro de obras)	X			
Locação da obra	X			
Estrutura				
Fundações (tubulões, blocos, laje terraço, etc)	X			

0110



Handwritten signature



Handwritten mark resembling the number 2

Obra **Modelo**

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Instaladora	Administradora	
Estrutura de concreto armado, Pré moldadas	X			
Estrutura metálica	X			
Alvenarias/Divisórias				
Alvenarias/Vedações Internas	X			
Alvenarias/Vedações Externas	X			
Divisórias de em Fôrma/Granito/pré-moldadas	X			
Divisórias acústicas removíveis/deslizantes		X		Se aplicável
Divisórias Dry-wall	X			
Coberuras				
Estrutura	X			
Telhos/Revestimentos	X			
Impermeabilizações	X			
Calhas/Rufos/Complementos	X			
Esquadrias				
Esquadrias Quartos de Hospedes	X			
Esquadrias de madeira de Quartos de Hospedes	X			
Portas de Conexão Quarto de Hospedes	X			
Esquadrias de ferro de Quartos de Hospedes (batentes)	X			
Esquadrias de alumínio de Quartos de Hospedes	X			
Acessórios/ferragens/molias de Quartos de Hospede	X			
Dobradiças	X			
Dobradiças com Molas (tipo dobradiça Page)	X			
Puxadores	X			
Fechaduras Convencionais	X			apenas, batentes, menos fechadura eletrônica dos apartamentos
Tirios/rodanas p/ porta de correr	X			
Batedor de portas		X		
Esquadrias de Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços	X			
Esquadrias de madeira Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Esquadrias de ferro de Lobby/Áreas Públicas/Serviços (batentes)	X			
Esquadrias de alumínio de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Acessórios/ferragens/molias de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Mola-batedor Lobby/Áreas Públicas/Serviços		X		
Comandos	X			
Batentes especiais	X			
Item ferro: guarda-corpo, corrimão, alçapão, escada marinho, portas corta fogo)	X			
Pisos, rodapés, soleiras, peitoris				
Pisos Quartos de Hospedes/regularização	X			
Pisos frios Quartos de Hospedes	X			
Pisos Quartos de Hospedes / carpete, piso vinílico	X			
Pisos Banheiros dos Quartos de Hospedes incl Rodapé/gremates	X			
Pisos áreas de corredores regularização	X			
Pisos frios corredores	X			
Pisos corredores / carpete, piso vinílico	X			
Piso de Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços incluindo regularização	X			
Revestimentos de paredes				
Áreas Quartos de Hospedes	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Áreas Banheiros dos Quartos de Hospedes	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico

3/11/11



SM



R

Obra: **Modelo**

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas de corredores	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Restaurante / Cozinha	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Fachadas/baixas/marquise/cobertura	X			Exceto para revestimento com papel de parede / vinílico
Forros				
Forros de Quartos de hóspedes	X			
Forros de Banheiros dos Quartos de hóspedes	X			
Forros de corredores	X			
Forros de Lobby/Áreas Públicas/Serviços	X			
Forros de Restaurante/Cozinha	X			
Forros de baixas/marquise/cobertura	X			
Regularização de laje p/ pintura-quartos	X			
Pintura (considerar todas as etapas, inclusive selador)				
Pintura Acrílica sobre Paredes de Quartos de hóspedes	X			
Pintura Acrílica texturizada sobre Forro de Quartos de hóspedes	X			
Pintura Acrílica sobre Forro de Banheiros dos Quartos de hóspedes	X			
Pintura Fachadas/baixas/marquise/cobertura	X			
Esmalte s/ balentes met. quartos	X			
Outros	X			
Verniz s/ portas de madeira	X			
Pintura acrílica parede áreas comuns	X			
Verniz s/ balentes madeira áreas comuns	X			
Verniz s/ portas de madeira a. comum	X			
Verniz s/ armários/rodapé madeira	X			
Esmalte s/ balentes met.	X			
Esmalte s/ mad. apar. lidado	X			
Gelvit s/ calhas e rufos	X			
Outros (Especificar)	X			
Vídeos e espelhos				
Vídeos para Quartos de hóspedes	X			
Vídeos para Lobby/Restaurante/Áreas Públicas/Serviços	X			
Vídeo Lobby/Áreas Públicas	X			
Porta vidro temperado p/ box de chuveiros		X		
Administração local da obra				
Engenheiro Residente	X			
Engenheiro Coordenador	X			
Mestre de Obras	X			
Encarregados	X			
Auxiliar Administrativo	X			
Técnico de Segurança	X			
Apostador / Almoxarife	X			
Outros (discriminar)	X			
*Obs.: todos os itens relativos à Equipamentos, Ferramentas, Materiais de Consumo, Alimentação, Manutenção de Equipamentos, Andamios, Limpeza permanente da Obra, Vigias, Transportes, Retirada de entulhos, Desmobilização e consumo de utilidades (Água, Energia, telefone, etc) deverão estar incluídos no BD!	X			
Diversos				

4/11



Handwritten signature or initials.



Obra Modelo

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Extintores/Hidrantes/Equipamentos de proteção à Incêndio	X			
Sinalização visual para proteção à Incêndio / Botões / Alarmes	X			
Elevadores	X			
Sistema de detecção de fumaça	X			
Sistema Sprinklers	X			
Doutros (Discriminar)	X			
Instalações Elétricas				
Entrada de energia	X			
Dutos/Canais/Eletrod p/ distrib. de luz e Força p/ quartos Hóspedes	X			
Fiação/Cabeamento p/ distrib. de luz e força p/ quartos Hóspedes	X			
Luminárias, Abajures para Quartos de Hóspedes		X		
Tomadas/Interruptores/Espelhos para Quartos de Hóspedes	X			
Dutos/Canais/Eletrod p/ distrib. luz e força p/ Restaurantes/Áreas Públicas/Serviços	X			
Fiação/Cabeam p/distrib. luz e força p/ Corredores/Restaurantes/Áreas Públicas/Serviços	X			
Tomadas/Interrupt/Espelhos p/ Corredores/Restaur/Áreas Públi/Serv	X			
Luminárias, Sarcas, Abajours p/ Area Publica Social, Restaurante		X		
Luminárias, Sarcas, corredores sociais		X		
Luminárias, Sarcas, Áreas de Serviço		X		
Dutos secos para sistema de TV/Sem/Informática/Segurança	X			
Quadros de Distribuição	X			
Sistema de para-raios	X			
Maquinas, Motores, Equipamentos Elétricos	X			
Instalações hidráulicas				
Tubulações água fria/quente para quartos de Hóspedes	X			
Tubulações esgoto/caixas para quartos de Hóspedes	X			
Louças e metais sanitários para quartos de Hóspedes		X		
Adaptação de Banheiro para Deficiente	X			
Tubulações água fria/quente p/ Corredores/Restaur/Á. Públicas/Serviços	X			
Tubulações esgoto/caixas para Corredores/Restaur/Á. Públi/Serv	X			
Louças e metais sanitários para Corredores/Restaur/Á. Públi/Serv		X		
Barilete cv. d'água/bombas-Press/Reg e Acessór p/distrib d'água	X			
Fornecimento e instalação do sistema de aquecimento d'água	X			
Sistema de Circulação Água quente	X			
Tubulações para sistema de proteção à incêndio	X			
Linha Telefônicas	X			
Bombas / Hidrantes / Complementos de proteção à Incêndio	X			
Limpeza final de tubulações de água e esgoto	X			
Bombas e outros equipamentos (Especificar)	X			
Instalações de Ar Condicionado/Ventilação/Exaustão				

514



SM



Obra: Modelo MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Dutos, Greijas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Quartos de Hospedes	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores infra estrutura para Quarto de Hospedes	X			
Equipamentos para quartos de hospedes		X		
Dutos, Greijas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Areas Comuns	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores e Equipamentos de Areas Comuns		X		
Dutos, Greijas e Difusores do Sist. de Ar Cond./Exaustão/Vent. de Restaurantes/cozinhas	X			
Unidades de Ar Cond., Motores, Ventiladores e Equipamentos de Restaurantes/cozinhas		X		
EQUIPAMENTOS/MOBILIÁRIO/DECORAÇÃO				
Quarto de Hospedes				
Cama Extra + Colchão		X		
Berço		X		
Cabeceira para cama Casal		X		
Cabeceira para cama Dupla		X		
Criado mudo		X		
Cama/Colchão Double		X		
Cama/Colchão King		X		
Cama/Colchão Queen		X		
Colchão p/ Berço		X		
Armário Embutido		X		
Quadro Artístico		X		
Arandelas / Sancoas de iluminação / Abajoures		X		
Cofreiro		X		
Molduras / Roda Tetos		X		
Molduras Ar Condicionado		X		
Sofa Cama		X		
Sofa		X		
Cofreiro 2		X		
Mesa Jantar		X		
Tampo mesa jantar		X		
Cadeira		X		
Poltrona		X		
Prancha Esponjinha		X		
Mármor		X		
Divisórias / Portas Dormitório		X		
Gravura		X		
Poltrona Giratória		X		
Plafon		X		
Luz de Emergência		X		
Abajour / Luz de Trabalho		X		
Cesto de lixo		X		
Box Vidro Temperado		X		
Cortinas Box de Chuveiro		X		
Fechamento Gabinetes Lavatórios		X		
Espelhos		X		
Camarras para banheiros		X		
Spots Embutidos		X		
Assento sanitário		X		
Kit Cabides, argola, Toalheiro, papelaria, Chuveiros		X		
Porta Shampoo com grade		X		
Cesto de lixo para banheiro		X		
Saboneteira		X		
Vál Dormitório		X		
Blackout		X		
Côcha / Sala Dormitório c/ Camas Double		X		
Côcha / Sala Dormitório c/ Camas Casal		X		

8/11

J. R. R. D. C.

 S. S. M.

 ATLANTICA

 Histórico

 HOTELS

Obra Modelo

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Blackout Estar		X		
Vari Estar		X		
Protetor cama Casal		X		
Protetor cama Double		X		
Lençol quarto Casal		X		
Lençol quarto Double		X		
Lençol para Berço		X		
Fronha para berço		X		
Travesseiros 50 x 70 cm		X		
Fronhas 50 x 70 cm		X		
Cobertor quarto Casal		X		
Cobertor quarto Double		X		
Cobertor p/ berço		X		
Toalhas de Banho 60 x 125 cm		X		
Toalhas de Rosto 40 x 68 cm		X		
Toalhas de mão 30 x 30 cm		X		
Piso de banho 50 x 60 cm		X		
Frete Tecidos, Toalhas		X		
TV 28"		X		
Fechadura Eletrônica		X		
Cofre Eletrônico Individual		X		
Economizador de Energia		X		
Relés/Contatores p/ Econ. de Energia		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Fiação para sistema Telefonia	X			
Fiação para sistema Internet	X			
Telefone interno com led mensagens(Leasing)		X		
Cabides Anti-furto p/ salas		X		
Cabides Anti-furto		X		
Instalação de Fio de antena TV / Regulagem		X		
Rádio Relógio		X		
Dotradições com molda	X			
Olha mágico		X		
Bebedores de porta		X		
Maçaneta de porta		X		
Piso Porcelanato	X			
Rodape em porcelanato	X			
Espelho inteiro		X		
Cinzeiras		X		
Copos de Água		X		
Regularização de piso para carpete		X		
Secadores de cabelo		X		
MDO Instalação Elétrica/Metala/Quadros	X			
Retouches de Pintura		X		
Revestimento Vinílico de paredes (inclusive coloração)		X		
Plano de fuga		X		
Acrílico para plano de fuga		X		
Persiana vertical		X		
Cadeira para área externa (terraço)		X		
Mesa para terraço		X		
Mobiliário escritório VIP		X		
Trava de Segurança		X		
Frigobar		X		
Equipamentos/Acessórios p/ deficientes		X		
Caixa / Fechamentos p/ Ar Condicionado		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Portas duplas para comunicação entre quartos		X		
Adaptação de Quarto / Banheiro para Deficiente	X			
Outros (Especificar)	X			

7116



S.S.M. 2



TR

Obra **Modelo** **MATRIZ DE RESPONSABILIDADES**

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas Comuns / Corredores / Lobby				
Piso dos corredores (Porcelanato ratificado)	X			
Rodapé dos corredores (porcelanato)	X			
Piso do lobby (Porcelanato, granito)	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Formas Acústicos / Decorativos	X			
Corrimão Corredores		X		
Quadros de Arte Corredores		X		
Prateleiras Depósito camarão		X		
Corrimão de camarão		X		
Telefones áreas de serviço		X		
Aparelhos radio-comunicação		X		
Aspirador de pó		X		
Sistema de segurança		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Cinzeiros corredor		X		
Balcão Recepção		X		
Decoração Lobby (Sofás, Poltronas, Mesas)		X		
Decoração Lobby Corredores (Sofas, Poltronas)		X		
Quadros/Obras de Arte Lobby		X		
Balcão Telefone Reservas Choice		X		
Balcão Bell Captain		X		
Prateleiras Maleiro		X		
Carro de Malas		X		
Revestimento Vinílico de Paredes (inclusive colocação) Caso houver		X		
Revestimentos Decorativos especiais		X		
Pinturas		X		
Porta Toalhas / Acessórios Lavatórios Públicos		X		
Espelhos		X		
Mota Porta Sanitário Públicos		X		
Batedor de Portas Sanitário Públicos		X		
Sistema de Som Ambiente		X		
Vasos, Plantas Ornamentais, Paisagismo	X			
Outros (Especificar)	X			
Alimentos e Bebidas				
Equipamentos de Cozinha		X		
Instalações Cozinha		X		
Equipamento e instalação de Balcão para Bar		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação para Cozinha e Áreas Operacionais	X			
Equipamentos Ar Cond. para Cozinha e Áreas Operacionais		X		
Revestimento piso / paredes Cozinha e Áreas Operacionais	X			
Forno Áreas Operacionais / Cozinha	X			
Instalações Hidráulicas / Elétricas da Cozinha	X			
Iluminação Cozinha / Restaurante	X			
Louças e Metais sanitários Cozinha / Restaurante		X		
Revestimento piso / paredes Restaurante e Bar	X			
Forno Acústico Restaurante e Bar	X			
Restaurante / Bar (Móveis / Decoração)		X		
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação para Restaurante e Bar	X			
Equipamentos Ar Cond. para Restaurante e Bar		X		
Pratens e Louças		X		
Toalhas / etc		X		
Câmaras Frigoríficas		X		
Prateleiras de Depósitos		X		

011



SSG



R

Obra **Modelo** **MATRIZ DE RESPONSABILIDADES**

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Áreas de Recebimento do Restaurante	X			
Áreas de Vestiários/Sanitários Funcionários do Restaurante	X			
Máquinas de Vendas / Gelo para Hóspedes		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Ramais / Aparelhos Telefônicos		X		
Depósito de lão refrigerado	X			
Outros (Especificar)	X			
Lavanderia / Rouparia				
Instalações Hidráulicas / Elétricas da Lavanderia	X			
Iluminação	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond / Exaustão / Ventilação		X		
Mesas / Ferro de Passar Profissional (Especificar)		X		
Máquina Lavar/Extractora Doméstica (Especificar)		X		
Secadora Doméstica (Especificar)		X		
Mesas / Ferro de Passar Pesado (Especificar)		X		
Carrinho Roupa suja		X		
Carrinho Roupa limpa		X		
Galáxia Transporte		X		
Prateleira Rouparia		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Ramais / Aparelhos Telefônicos	X			
"SHOOT" para roupa suja	X			
Outros (Especificar)	X			
Administração / Serviços				
Instalações Hidráulicas / Elétricas	X			
Iluminação Geral / de Trabalho	X			
Instalações Hidráulicas Vestiários/Sanitários	X			
Acessórios / Louças / Mesas / Armários para Vestiários/Sanitários Funcionários		X		
Mobiliários / Equipamentos Sala de Funcionários		X		
Piso em cerâmica	X			
Rodapé em Cerâmica	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond		X		
Forros Acústicos / Decorativos	X			
Mobiliário áreas administrativas / Mesas / Cadeiras / Arquivos / etc.		X		
Cofre Forte / Boca de Lobo		X		
Computadores / Monitores / Impressoras / Xerox		X		
Sistema Choice Software Hoteleiro		X		
Materiais em Geral / Ferramentas / Manutenção		X		
Uniformes		X		
Sistema Internet (Hubs, Rotulador, Fluxão, etc.)		X		
Telefones Administração		X		
Armários Vestiários		X		
Central Telefônica		X		
Aparelhos Telefônicos		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de Segurança	X			
Relógio de ponto		X		
Outros (Especificar)	X			
Reuniões / Convenções / Fitness				
Instalações Hidráulicas / Elétricas	X			

9/11



SSM



R

Obra: **Modelo** **MATRIZ DE RESPONSABILIDADES**

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Iluminação Geral / de Trabalho	X			
Instalações Hidráulicas Vestibulares/Sanitárias	X			
Dutos para Ar Condicionado / Exaustão / Ventilação	X			
Equipamentos Ar Cond.		X		
Bancada Orador		X		
Mesas dobráveis		X		
Mesas para retro-projetores		X		
Cadeiras empilháveis		X		
Cinzeiros		X		
Toalhas		X		
Carrinho para mesas		X		
Telefones		X		
Mobiliário Business Center		X		
Equipamentos Business Center		X		
Equipamentos Convenções (Telas / Projetores / Retro-projetores / Vídeos / TV's / Sistema de Som / Flip chart / Microfones / Computadores / etc.		X		
Mesa/cadeira/gaveteiro Controle Fitness		X		
Espelhos		X		
Toalhas Fitness		X		
Bicicleta		X		
Esteira		X		
Equipamento Universal		X		
TV 29"		X		
Mobiliário Foyer		X		
Carpet / Rodapé área Convenções		X		
Fôrro Acústico+ Iluminação	X			
Revestimento paredes	X			
Armários		X		
Aparelhos Telefônicos		X		
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema de segurança	X			
Divisórias Acústicas Deslizantes		X		
Outras (Especificar)	X			
Garagens / Áreas Externas:				
Paisagismo	X			
Sistema de irrigação	X			
Portanas	X			
Mobiliário Portana		X		
Equipamentos Segurança para portana		X		
Deposito de Lixo	X			
Linhas		X		
Mesas Piscina		X		
Cadeiras piscina		X		
Guarda sol		X		
Toalhas piscina		X		
Espreçadeiras		X		
Acessórios Piscina (Chuveiros, lava-pés, aquecimento)	X			
Sistema segurança		X		
Telefones garagem / piscina		X		
Ferramentas manutenção		X		
Demarcação de vagas	X			
Balcão de Controle de Acesso		X		
Cancelas	X			
Grades de divisórias	X			
Portões	X			
Automatização de portões/cancelas	X			
Detetores de Fumaça	X			
Sprinklers	X			
Sistema para controle de acesso	X			
Pavimentação externa	X			

Two circular stamps are visible: one with the text "JURIDICO" and another with "ATLANTIC JURIDICO HOTEL S/A". There are also handwritten initials and a signature over the stamps.

Obra: **Modelo**

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES

Descrição	RESPONSABILIDADE			Observações
	Incorporadora	Implantadora	Administradora	
Calçadas externas	X			
Holofotes, iluminação de Fachada	X			
Outros (Especificar)	X			
Luminosos / Comunicação Visual				
Luminosos Externos		X		
Luminosos Externos Indicativos		X		
Placa Sinalização da Obra	X			
Comunicação Visual Interna para Quartos de Hóspedes		X		
Comunicação Visual Interna para Áreas Comuns / Operacionais		X		
Mastros de Bandeiras		X		
Bandeiras		X		
Holofote	X			



ANEXO VI - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO

28



ANEXO VII - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

29







TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LICENÇA DE USO DE PROGRAMAS, IMPLANTAÇÃO, TREINAMENTO, MANUTENÇÃO DE SISTEMAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas, a saber:

TQTV D Software Ltda, inscrita no CNPJ sob o número 09.131.273/0001-40, com sede Rua Visconde de Inhaúma, 83 11o. andar – Centro /RJ – CEP: 20.091-007, , neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "TQTV D"); e

Nome Fantasia XXXXXXX e Razão Social XXXXXXXX, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. XXXXXXX, com sede na Rua XXXXXXX

, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente com o "CLIENTE".

Considerando que:

As partes celebraram Contrato de Licença de Uso de Programas, Implantação, Treinamento, Manutenção de Sistemas e Prestação de Serviços CMNet Reservas ("Contrato"), cujo objeto é a outorga da licença de uso do software descrito no Contrato, e prestação de serviços da TQTV D para o CLIENTE;

Que o CLIENTE deseja que o software licenciado também processe o delivery (entrega) de reservas do serviço com o parceiro Qmihues;

Que a TQTV D se dispôs a integrar referido serviço ao software licenciado, mediante remuneração aceita pelo CLIENTE;

Resolvem as partes celebrar o presente TERMO ADITIVO ao Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. Altera-se cláusula A.1.2, para que passe a adicionar a alínea abaixo:

==

/



Handwritten signature



Vertical text on the right margin: ...



é gerada através da parceira OMNIBEEs, disponibilizada para o CLIENTE, sem custo adicional de manutenção. Total de 119 UH neste hotel.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. Será pago em uma (única) parcela, o valor de **R\$ 840,00** para o serviço de implantação e liberação de conexão.

2.2. O Imposto Sobre Serviços (ISS), vigente por ocasião do faturamento, já está incluído no valor do serviço acima contratado, conforme cláusula 5.1 do contrato original.

2.3. Permanecem em pleno vigor e são pelas partes aqui expressamente ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Contrato, desde que não tenham sido alteradas expressamente por este instrumento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Termo Aditivo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 05 de Julho de 2018.

NOME DO HOTEL
CNPJ: XXXXXX

Nome legível do responsável pela assinatura

TQTV Software Ltda
CNPJ: 09.131.273/0001-40

Handwritten signatures and stamps. One circular stamp reads "JURÍDICO" and another reads "ATLANTICA JURÍDICO HOTELS". There are also handwritten initials "SM" and "R".



///



CONSIDERANDO QUE a ATLANTICA, através do presente instrumento, pretende sub-licenciar ao CONDOMÍNIO e o NOME DO HOTEL o SISTEMA fornecido pela TQTVB, mediante a expresso consentimento desta última;

RESOLVIM AS PARTES celebrar o presente Contrato de Sub-Licença de Uso de Programas de Computação, Implantação, Treinamento, Manutenção de Sistemas e Prestação de Serviços, o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. OBJETO

1.1 Nos termos do presente contrato a ATLANTICA sub-licencia ao CONDOMÍNIO e o NOME DO HOTEL o SISTEMA, devidamente descrito e caracterizado no Anexo I do presente, mediante a expressa anuência da TQTVB. Constitui ainda objeto do presente contrato a prestação de serviços de treinamento, implantação e manutenção do SISTEMA ("SERVIÇOS") pela ATLANTICA.

1.2 Na hipótese do CONDOMÍNIO necessitar de módulos ou sistemas adicionais, além daqueles constantes no âmbito do presente contrato, referida contratação será objeto de contrato específico entre a TQTVB e o CONDOMÍNIO.

1.3 O Contrato é composto pelo(s) Anexo(s) abaixo, os quais farão parte integrante e complementar do Contrato para todos os fins legais:

Anexo I - Descrição dos Sistemas e Especificação de Instalação;

1.4 A ATLANTICA concede ao CONDOMÍNIO e o NOME DO HOTEL, com a anuência expressa da TQTVB uma sub-licença não exclusiva de direitos de uso do SISTEMA pelo, no âmbito do presente contrato durante seu período de vigência.

1.5 Os direitos do CONDOMÍNIO e NOME DO HOTEL sobre o SISTEMA serão limitados, única e exclusivamente, ao seu uso, no âmbito do presente contrato, bem como do CONTRATO assinado entre a ATLANTICA e a TQTVB, ficando certo que qualquer alteração no local de instalação do SISTEMA deverá ser prévia e expressamente comunicada e autorizada pela ATLANTICA e pela TQTVB.

1.6 Somente os técnicos da TQTVB e/ou da ATLANTICA poderão promover a instalação, remoção ou reinstalação do SISTEMA, exceto na hipótese da ATLANTICA e/ou a TQTVB autorizarem, por escrito, a intervenção de terceiros.

2. IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E SUPORTE TÉCNICO

2.1 A TQTVB, juntamente com a ATLANTICA, se compromete a implantar o SISTEMA, bem como a proporcionar o treinamento dos funcionários do CONDOMÍNIO para a sua operação.

/



Handwritten signature or initials.



Vertical text on the right margin: "Este documento contém informações confidenciais e de caráter reservado. É vedada a divulgação para terceiros sem a prévia autorização da TQTVB e da ATLANTICA. Qualquer violação será considerada crime e passível de punição legal." (This document contains confidential and reserved information. Disclosure to third parties is prohibited without the prior authorization of TQTVB and ATLANTICA. Any violation will be considered a crime and subject to legal punishment.)



3. TREINAMENTO

3.1 O treinamento relativo ao uso do SISTEMA será promovido pela TQTV D sob supervisão da ATLANTICA aos empregados do CONDOMÍNIO nas dependências do ~~deste~~, ou em local indicado pela ATLANTICA, devendo ser ministrado durante o processo de implantação do SISTEMA. O treinamento será realizado por pessoal tecnicamente qualificado e aprovado pela ATLANTICA.

3.2 Quando do início do treinamento, a TQTV D entregará ao CONDOMÍNIO uma cópia do “Manual do Usuário” do SISTEMA, na forma de “help on line”, sensível ao contexto, bem como uma cópia objeto do SISTEMA.

3.3 A TQTV D compromete-se a treinar os funcionários do CONDOMÍNIO sempre que mudanças significativas ou novas adaptações sejam realizadas nos SISTEMA de acordo com as orientações expressas da ATLANTICA.

3.4 Para a realização do treinamento mencionado no item 3.3, acima, a ATLANTICA deverá indicar expressamente os funcionários a serem designados para tal treinamento. Estabelecem ainda, as partes, que o CONDOMÍNIO deverá pagar à TQTV D a quantia de R\$ 736,00 (setecentos e trinta e seis reais) por dia de treinamento adicional (após a fase de treinamento inicial) ministrado.

3.5 Para que a TQTV D possa executar suas tarefas de treinar os funcionários do CONDOMÍNIO esta se compromete a colocar a disposição daquela todos os equipamentos, banco de dados e rede local devidamente instalados e em perfeito funcionamento, quando da data acordada para o início dos trabalhos da TQTV D. O CONDOMÍNIO se compromete a disponibilizar seus funcionários para o referido treinamento, por um período mínimo e ininterrupto de 3 (três) horas ao dia, nos horários previamente acordados, livres e desimpedidos de qualquer outra tarefa que não seja a de receberem o devido treinamento dos sistemas contratados. Fica ainda estabelecido que o treinamento e a instalação são estimados no período de 20 (vinte) dias, contados da data de seu início.

4. DAS DESPESAS

4.1 Todas e quaisquer despesas incorridas pelos técnicos da TQTV D para a realização dos respectivos treinamentos, suporte de campo ou implementações, tais como estadia, alimentação e transporte serão de responsabilidade do CONDOMÍNIO, devendo ser prévia e expressamente aprovadas por esta última. O reembolso de tais despesas, quando necessário, somente será efetuado mediante a apresentação por parte da TQTV D ao CONDOMÍNIO dos respectivos comprovantes das despesas efetivamente incorridas por seus técnicos.

5. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 Em virtude da celebração do “Contrato de Serviços de Manutenção de Sistemas e Linha de Lda”, entre a ATLANTICA e a TQTV D em 01/07/2003, a presente sub-licença é efetuada sem qualquer ônus para o CONDOMÍNIO, mediante a expressa anuência da TQTV D.



EST
N



O presente documento é um contrato de prestação de serviços de manutenção de sistemas e linha de Lda celebrado entre a ATLANTICA e a TQTV D em 01/07/2003.

///



5.1.1. O CONDOMÍNIO declara, neste ato, estar ciente de que as condições constantes da presente contratação foram negociadas tendo como base o fato da ATLANTICA ser cliente da TQTVD, motivo pelo qual a negociação de certas condições comerciais em favor do CONDOMÍNIO foram implementadas.

5.2. O CONDOMÍNIO pagará ainda à TQTVD, uma única vez, pelos serviços de implantação, dos sistemas listados no item I do Anexo I, o **RS 16.707,45 (dezesesseis mil, setecentos e sete reais e quarenta e cinco centavos)**, valor esse que será faturado em uma única nota fiscal, logo após o término da implantação.

5.3. No caso do EMPREENDIMENTO operado como *Hotel* ou similar, para fins de cálculo do número total de Unidades Habitacionais (UH's) do CONDOMÍNIO, deve-se incluir todas as unidades habitacionais constantes do CONDOMÍNIO mesmo aquelas que estão fora do chamado "Pool hoteleiro".

5.4. O CONDOMÍNIO pagará ainda à TQTVD, o valor mensal de **RS 3.588,42 (três mil, quinhentos e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos)** para manutenção para o SISTEMA, que está listado no item I do Anexo I, iniciando sua vigência a partir do mês de início da operação efetiva dos sistemas.

5.5. Os valores constantes deste contrato somente serão atualizados, anualmente, a partir de Julho de 2019, de acordo com a legislação em vigor ou em periodicidade menor, desde que permitido pela legislação. As atualizações serão efetuadas com base na variação do Índice Geral de Preço Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas e na sua falta por outro índice a ser indicado pelas partes, mediante mútuo acordo.

5.5.1. Os reajustes dos valores mencionados no presente contrato, terão como data base o mês de Julho de 2018, para serem aplicados no mês seguinte, consoante o disposto no contrato principal celebrado entre a TQTVD e a ATLANTICA.

5.6. A TQTVD emitirá as faturas, ao CONDOMÍNIO, no primeiro dia de cada mês, devidamente atualizadas, conforme previsto na cláusula 5.5, deste contrato, e todas terão seu vencimento para o dia 10 (dez) de cada mês.

5.6.1. Em caso de atraso no encaminhamento das faturas, pela TQTVD, o pagamento a ela devido ficará postergado ao respectivo número de dias de referido atraso, sem a incidência de quaisquer multas e/ou juros.

6. TRIBUTOS E ENCARGOS

6.1. O Imposto Sobre Serviços (ISS), vigente por ocasião do faturamento, será incluído nos preços dos serviços acima contratados, bem como quaisquer outros tributos que porventura vierem a incidir sobre o objeto deste contrato.

///

JURÍDICO

JURÍDICO ATLANTICA HOTELS

FOTO: GUY AROCA/REUTERS/CONTRASTO; GUY AROCA/REUTERS/CONTRASTO; GUY AROCA/REUTERS/CONTRASTO

[Handwritten mark]



6.2. Todos e quaisquer impostos ou taxas devidos em virtude da prestação de serviço, objeto do presente instrumento, exceto o imposto mencionado no item 5.1, acima bem com outros que possam vir a existir correrão por conta exclusiva da parte responsável por seus respectivos recolhimentos.

7. PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. O presente contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e assim permanecendo até o término ou rescisão do Contrato celebrado entre a ATLANTICA e o CONDOMÍNIO.

8. RESCISÃO

8.1. O Contrato será rescindido nas seguintes hipóteses:

- (a) Ocorrendo a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária de quaisquer das partes, que prejudique a execução do presente contrato;
- (b) após aviso escrito da parte não faliosa, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, em caso de descumprimento de obrigação contratual do Contrato pela outra parte e, desde que o descumprimento não seja resolvido em tal lapso temporal;
- (c) rescisão do CONTRATO celebrado entre a ATLANTICA e o CONDOMÍNIO;
- (d) rescisão do contrato celebrado entre a TQTVB e a ATLANTICA;
- (e) caso fortuito ou força maior, respeitado o conteúdo na cláusula 12.1.

8.2. Ocorrendo a rescisão do presente contrato, o CONDOMÍNIO se obriga a devolver, imediatamente à INTERVENIENTE, todas as cópias do SISTEMA instalados em suas dependências, bem como quaisquer documentos a este pertinentes.

8.2.1. Fica desde já determinado entre as partes que seja qual for a hipótese de rescisão do presente contrato, o CONDOMÍNIO se obriga a devolver à ATLANTICA todas as informações contidas no SISTEMA, sendo que aquelas informações relativas a assuntos financeiros, contábeis e fiscais, serão oportunamente devolvidas ao CONDOMÍNIO por escrito.

9. GARANTIA

9.1. A TQTVB garante que o SISTEMA executará as funções de acordo com as especificações do Manual do Usuário, obrigando-se a corrigir os erros, porventura encontrados, sem ônus para o CONDOMÍNIO.

9.2. Considerando que os serviços prestados no âmbito deste contrato, bem como o SISTEMA são de responsabilidade exclusiva da TQTVB, limitado ao conteúdo na cláusula 2.4, o CONDOMÍNIO, neste ato, isenta a ATLANTICA de qualquer responsabilidade oriunda dos mesmos.

[Handwritten mark]



[Handwritten initials]



[Handwritten mark]



10. CONFIDENCIALIDADE

10.1. As partes se comprometem a manter confidenciais as informações reciprocamente fornecidas ou das quais tenham, sob qualquer forma, tido conhecimento em virtude deste contrato.

10.2.1 Não obstante o acima exposto, os dados disponibilizados pelo **CONDOMÍNIO** e pelo **NOME DO HOTEL À TQTV**, notadamente aqueles constantes das cláusulas 1.1.1, 1.1.3 e 8.2, serão manuseados exclusivamente pela **ATLANTICA**, contratada por este para gerir seu estabelecimento comercial, a qual agirá por conta e risco próprio, se responsabilizando perante o **CONDOMÍNIO** e pela **TQTV** pela consistência e exatidão de tais dados e informações.

10.3 As partes, observada a inexistência de sigilo quanto às informações que transitarem pela internet e terminais GDS, além da responsabilidade da **ATLANTICA** pelos dados que fomentarem o Serviço CMNet, se obrigam a manter total e absoluto sigilo no tocante às informações relativas ao presente contrato, incluindo prazo, preço, condições comerciais, jurídicas, tecnológicas, dentre outras informações relevantes à relação havida entre as partes, comprometendo-se a, em tempo algum, utilizar, revelar, copiar, ceder, transferir ou colocar tais informações à disposição de terceiros, para qualquer fim, sob qualquer pretexto, salvo se prévia e expressamente autorizada.

10.4.A obrigação de confidencialidade, acima mencionada permanecerá em vigor pelo período de duração do presente contrato, estendendo-se por 2 (dois) anos após seu término, a menos que tais informações:

- (a) sejam ou venham a tornar-se, mais tarde, de conhecimento público por outra forma que não violação do item 10.1, acima; ou
- (b) estejam na posse do recipiente, com todos os direitos de divulgação, antes de recebê-las da outra parte; e
- (c) sejam recebidas de terceiros, que possuam legalmente os direitos de divulgação.

10.5. O **CONDOMÍNIO**, ficará responsável por si, seus empregados e prepostos pela guarda dos SISTEMAS (programas), não permitindo que os mesmos sejam duplicados ou copiados, sem a expressa anuência, por escrito, da **TQTV**. O **CONDOMÍNIO**, não poderá, em hipótese alguma, comercializar, ceder, locar, emprestar, licenciar ou ainda prestar serviços relacionados aos SISTEMAS, sob qualquer título ou pretexto, junto a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da **TQTV**. O compromisso do **CONDOMÍNIO**, contido nesta cláusula, é perene, independentemente da rescisão contratual.

11. LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE

11.1. A **TQTV** não terá nenhuma responsabilidade pela utilização incorreta, pelo **CONDOMÍNIO** dos serviços objeto do presente contrato, do SISTEMA e da CM-CentralSuper.

11.2. Não existem outras garantias além daquelas expressamente relacionadas no presente contrato, ficando a **ATLANTICA** e a **TQTV**, desde já isentas, pelo **CONDOMÍNIO**, de toda e qualquer

[Handwritten mark]



www.atlantica.com.br



responsabilidade relacionada ou decorrente da utilização, por esta última, dos serviços objeto deste contrato, do SISTEMA e da CM-CentralSuper.

12. INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS EMPREGATÍCIOS

12.1. Cada uma das partes assume responsabilidade integral pelas suas respectivas obrigações de natureza civil, trabalhista, previdenciária, securitária, tributária ou qualquer outras decorrentes da relação de trabalho que têm entre si e seus funcionários, ficando clara a inexistência de quaisquer vínculos empregatícios entre os funcionários do CONDOMÍNIO, do NOME DO HOTEL, ATLANTICA e da TQTV. Desta forma, fica desde já estabelecido que cada uma das partes, neste ato, se comprometerá a resguardar as outras de quaisquer demandas judiciais e/ou administrativas intentada por seus respectivos funcionários.

13. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

13.1. Nenhuma das partes será responsável perante a outra, por qualquer falha, atraso ou inadimplemento de qualquer das obrigações do presente contrato, causadas total ou parcialmente por eventos de caso fortuito ou força maior, assim considerados aqueles definidos pela legislação vigente.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. A aceitação, por qualquer das partes, do não cumprimento, pela outra, das cláusulas ou condições deste contrato, a qualquer tempo, será interpretada como mera liberalidade, não implicando, portanto, na renúncia do direito de exigir o cumprimento das obrigações aqui contidas.

14.2. O presente contrato não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo mediante acordo por escrito, assinado por ambas as partes.

14.3. As partes declaram estarem cientes de que este contrato não configura tipo algum de parceria, representação comercial, "joint venture" ou sociedade entre as partes, suas respectivas associadas ou sucessores.

14.4. Este Contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, não podendo ser cedido, total ou parcialmente, por nenhuma das partes sem o consentimento expresso da outra.

14.5. O CONDOMÍNIO se compromete a providenciar a impressão dos formulários necessários à operação do SISTEMA de acordo com modelos fornecidos pela TQTV. Excepcionalmente, poderá, o CONDOMÍNIO, solicitar orçamento à TQTV para a programação de formulários distintos dos múltiplos padrões por esta última disponibilizado.

14.6. É de obrigação do CONDOMÍNIO providenciar e manter equipamento de "back-up" e rotinas de contingência, bem como manter contato com profissionais que possam prestar-lhe assistência em banco de dados Oracle e no software servidor contratado.

15. FORO

Handwritten signature and two circular stamps. The first stamp is for 'J. R. RIBEIRO' and the second is for 'ATLANTICA JURECO HOTELS'. There are also handwritten initials 'SM' and 'R' next to the stamps.

[Handwritten signature]



15.1. As partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de Janeiro, RJ, com expressa exclusão de qualquer outro, como competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas decorrentes da interpretação do presente instrumento.

El, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo, a todo presente;

Rio de Janeiro, 05 de Julho de 2018

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.

Nome por extenso:

XXXXXXXXXX

Nome por extenso:

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA
NOME DO HOTEL

Nome por extenso:

TQTV D SOFTWARE LTDA

[Handwritten mark]



[Handwritten initials]




///



TESTEMUNHAS:

Nome:
R.G.:


Nome: Luiz Antonio da Silva
R.G.: 021.977.778-32
14.166.934-2

/



Suy
R



ANEXO I

1) Abaixo estão listados os sistemas que compõem a Solução Visual HOTEL FULL, 32 bits.

**SISTEMAS DA SOLUÇÃO VISUAL HOTEL FULL:
RS 3.424,42**

Front-Office	Administração Geral
Visual Hotel Front-Office	Sistema de Compras
Sistema de Direção Telefônica	Sistema de Taxação (multi-almoço) e Custos
Gerenciamento de Telefonia - Facilidades Hoteleiras	Sistema de HORE
Eventos	Sistema de Livros Fiscais - Visual Files
Sistema TOTVS PDV Hospitality 12 - Eletronas (Impressora térmica BCT)	Interfaces
Sistema Central Super	Chaves Eletronicas
Administração Financeira	Especiais
Sistema de Entendimento	Controle de Arroz Frito
Sistema de Contas a Pagar - Tesouraria	Sistema de Distribuição de Almoços
Sistema de Contas a Receber - Cobrança Bancos	Sistema de Condomínio
Sistema de Controle Financeiro	Gerenciamento
Sistema de Contabilidade	Sistema de Gerção de Relatórios e Gráficos

**SISTEMAS DA SOLUÇÃO SAT FISCAL CLOUD:
RS 164,00**

Administração Fiscal	2 licenças
SAT Cloud	

**VALOR TOTAL DE MANUTENÇÃO
RS 3.588,42**

SERVIÇO DE INSTALAÇÃO DO BANCO DE DADOS EM MSSQL PARA O TOTVS PDV

Servidor de Banco de Dados MSSQL:

Criação, importação e configuração do Banco de Dados em MSSQL, para utilização do PDV da CMNET Soluções Informáticas Ltda.

**VALOR DO SERVIÇO
RS 1.000,00**

11





Anexo II

Requisitos Técnicos

NECESSÁRIO:

Servidor para Bematech PDV Hospitality:

- PC com conexão à Internet
- Processador Intel Core I7-5550U 3.0 GHz
- Memória RAM - 6 GB
- Disco Rígido - 500 TB
- Placa de Vídeo - Intel Graphics Media Accelerator

Estação para Bematech PDV Hospitality:

- PC com conexão à Internet
- Processador Intel Celeron Processador G530 2,4 GHz ou Intel Core I3-3220 3,3 GHz
- Memória RAM - 4 GB
- Disco Rígido - 300 GB
- Placa de Vídeo - Intel Graphics Media Accelerator

DESEJÁVEL

Obs.: Para melhor performance, sempre recomendamos configuração superior.

Estação para Bematech PDV Hospitality:

- PC com conexão à Internet
- Processador Intel Celeron Processador G530 2,4 GHz ou Intel Core I3-3220 3,3 GHz
- Memória RAM - 4 GB
- Disco Rígido - 300 GB
- Placa de Vídeo - Intel Graphics Media Accelerator

Servidor para Bematech PDV Hospitality:

- PC com conexão à Internet
- Processador Intel Core I7-5550U 3.0 GHz
- Memória RAM - 16 GB
- Disco Rígido - 1 TB
- Placa de Vídeo - Intel Graphics Media Accelerator

Hardware



SSA
A



7
2

u/



- Impressora não fiscal 4200 TH
- Computador com Internet R\$ 1.000 FT

Software

Servidor

- Windows Server® 2012 Foundation ou superior

Estação

- Windows 7 • Professional, Enterprise ou Ultimate 32/64 bits •
- Windows 8 • Professional, Enterprise ou Ultimate 32/64 bits

Requisitos Obrigatórios:

- Ter o equipamento SAT instalado na(s) máquina(s)
- Possuir o PDVConfig instalado
- Possuir usuário e senha no site de registros
- Solução Fiscal Bematech completa instalada
- Acesso à internet
- Assinatura para associar o SAT ao contribuinte







CONTRATO DE LICENÇA DE USO DE PROGRAMAS, IMPLANTAÇÃO, TREINAMENTO, MANUTENÇÃO DE SISTEMAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS KERINA.

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

(A) **KERINA SOFTWARE LTDA**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº **19.116.002/0001-79**, Inscrição Municipal 0.654.115-1 (doravante "Cessionária"), com sede na Rua Visconde de Inhaúma, 83, Centro, 20.091-007 – Rio de Janeiro, RJ, representada por seu sócio-gerente, (doravante denominada "**KERINA**") e, de outro lado, a empresa:

(B) Razão Social: **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL BRASIL**, nome fantasia: **XXXXXXXX**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº **XXXXXXXX**, com xxxx unidades habitacionais, localizada na Rua **XXXXXXXXXX**, representada por seus procuradores abaixo assinados.

(doravante denominada "**CLIENTE**");

tem justo e contratado o presente Contrato de Licença de Uso de Programas, Implantação, Treinamento, Manutenção de Sistemas e Prestação de Serviços KERINA ("**Contrato**"), o qual será regido mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 - OBJETO

1.1 - Constitui objeto deste contrato a prestação de serviços por parte da **KERINA** ao **CLIENTE**:

1.1.1 - Os serviços a serem prestados pela **KERINA** ao **CLIENTE**, compreendem:

1.1.1.1 - A prestação do Serviço KERINA de Central Nacional de Reservas ("Serviço KERINA"), que centraliza e distribui as informações do(s) estabelecimento(s) do **CLIENTE**, permitindo efetuar-se reservas:

- a) pelas agências de viagens e operadores de turismo, através do Sistema GDS ("Global Distribution System");
- b) por terceiros em geral, através da rede Internet, B2C;
- c) pelo próprio site do **CLIENTE**, através da inclusão de um "link" (powered by), para o qual a **KERINA** disponibiliza o respectivo ID (B2B e B2C);
- d) pelo próprio **CLIENTE**, através da rede Internet, pelas páginas RESERV-WEB diretamente de sua central de reservas ou pelo seus escritórios de vendas;
- e)

1.1.1.2 - A Hospedagem das páginas do **CLIENTE** no site KERINA, se e quando solicitado pelo mesmo.

1.1.1.3 - A concessão para o uso das páginas denominadas HOTV-WEB e a licença de uso para o programa HOTV-I (integrador com o KERINA) de comunicação de dados Internet, através dos quais o **CLIENTE** fará as atualizações das informações no Serviço KERINA e retirará as reservas realizadas.

/



SM



Impressão em papel reciclado e 50% de fibras vegetais. Não contém cloro e metais pesados. Não contém PVC e não é ácido. Não contém produtos químicos nocivos. Não contém substâncias tóxicas. Não contém substâncias inflamáveis. Não contém substâncias corrosivas. Não contém substâncias irritantes. Não contém substâncias alergênicas. Não contém substâncias cancerígenas. Não contém substâncias mutagênicas. Não contém substâncias teratogênicas. Não contém substâncias reprodutivas. Não contém substâncias tóxicas para a vida aquática. Não contém substâncias tóxicas para a vida terrestre. Não contém substâncias tóxicas para a vida aérea. Não contém substâncias tóxicas para a vida marinha. Não contém substâncias tóxicas para a vida terrestre. Não contém substâncias tóxicas para a vida aérea. Não contém substâncias tóxicas para a vida marinha.



1.2. O **CLIENTE** informará, por escrito, a denominação social, endereço, CNPJ-ME e Insc. Estadual (onde couber) dos estabelecimentos onde serão utilizados os serviços da **KERINA** e informará se as faturas mensais serão emitidas contra os estabelecimentos ou diretamente contra o **CLIENTE**. Esta correspondência será anexada a este contrato e dele fará parte.

2 - IMPLANTAÇÃO

2.1. A **KERINA** se obriga, relativamente às páginas **HOTV-WEB** e o sistema **HOTV-I**, a treinar os empregados do **CLIENTE**, para a operação das páginas **HOTV-WEB** e **RESHV-WEB**, o sistema **HOTV-I** e o funcionamento do Serviço **KERINA**.

2.2. O **CLIENTE** deverá dispor de acesso para a rede mundial (internet).

2.3. O **CLIENTE** deverá indicar os funcionários capacitados do seu estabelecimento que receberão o treinamento sobre a operação das páginas **HOTV-WEB** e **RESHV-WEB**, o sistema **HOTV-I** e o funcionamento do Serviço **KERINA**. Os cursos serão ministrados no próprio estabelecimento do **CLIENTE**. O preço suporte/dia para estas tarifas é de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

2.4. As despesas de viagem, traslado, estada, alimentação, telefonemas e lavanderia ocorrida nas praças fora da cidade de domicilio do funcionário da **KERINA**, necessárias para a implantação, treinamentos ou suporte dos sistemas, correrão por conta do **CLIENTE**, e serão por ele reembolsadas ante a apresentação dos respectivos comprovantes de pagamentos originais.

3 – MANUTENÇÃO

3.1. A **KERINA** fará a manutenção dos sistemas **KERINA** e **HOTV-I**, obrigando-se a:

- a) reparar todo e qualquer erro ou mau funcionamento que vier a ser detectado nos sistemas;
 - b) fornecer as novas versões dos sistemas licenciados, sempre que forem feitas novas implementações;
 - c) esclarecer dúvidas na operação dos sistemas **KERINA** (**HOTV-WEB** e **RESHV-WEB**) e **HOTV-I**.
- 3.2. A **KERINA** se obriga ainda a manter e fornecer ao **CLIENTE** um serviço de "Help Desk", acionado por telefone, para solucionar possíveis dúvidas e problemas no sistema e acionar, se o caso, a equipe competente para reparar o erro ou mau funcionamento do sistema.

4 - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O preço pela prestação do Serviço **KERINA** e pelo uso dos programas **HOTV-WEB**, **RESHV-WEB** e do programa objeto **HOTV-I**, será pago pelo **CLIENTE** à **KERINA** nas seguintes condições:

4.1.1. O **CLIENTE** pagará à **KERINA** o valor mensal de R\$ 99,00 (Noventa e nove reais) a título de assinatura do Serviço **KERINA** e manutenção do sistema **HOTV-I**, sendo a primeira fatura emitida no

3 /



5.1. O Imposto Sobre Serviços (ISS), vigente por ocasião do faturamento, já está incluído nos preços dos serviços acima contratados, bem como quaisquer outros tributos que porventura vierem a incidir sobre o objeto deste contrato, responsabilizando-se a parte integralmente pelos recolhimentos devidos que lhes couber.

6- GARANTIA

6.1. A KERINA garante que o Serviço KERINA, bem como as páginas HOTV-WEB e RESIV-WEB, e o sistema HOTV-I, executarão as funções de acordo com as especificações do Manual eletrônico do Usuário (ajuda on-line), obrigando-se a KERINA a corrigir os erros, porventura encontrados, sem ônus para o CLIENTE.

6.3. O CLIENTE será responsável por si, seus empregados e prepostos, pela guarda do sistema HOTV-I e não poderá duplicar (copiar) os programas que os compõe ou quaisquer páginas do sistema KERINA sem a expressa autorização, por escrito, da KERINA, bem como não poderá prestar serviços, vender, ceder, alugar, emprestar, licenciar, doar ou comercializar, sob qualquer título, o sistema HOTV-I e ou, ainda, permitir qualquer outra transferência dos programas e documentos pertinentes a quaisquer terceiros, inclusive empresas controladora, controladas, coligadas ou afiliadas.

7- FORÇA MAIOR

7.1. Nenhuma das partes será responsável perante a outra, por qualquer falha, atraso ou inadimplemento de qualquer das obrigações do presente contrato, causados total ou parcialmente por eventos de caso fortuito ou força maior, assim considerados aqueles definidos pela legislação vigente.

8 - SIGILO

8.1. As partes se comprometem a manter confidenciais as informações reciprocamente fornecidas ou das quais tenham, sob qualquer forma, tido conhecimento em virtude deste contrato.

8.2. O CLIENTE reconhece que disponibilizará para o Serviço KERINA dados públicos referentes a preços, políticas de comercialização e disponibilidade de UH's (Unidades Habitacionais), que serão acessados por pessoas que operam os terminais das GDS e pela Internet, através do público em geral, não existindo, portanto, nenhum dado confidencial nas bases de dados do KERINA.

8.3. As partes se obrigam, neste ato, por si, seus prepostos ou funcionários, a manter total e absoluto sigilo no tocante às informações relativas ao presente contrato, comprometendo-se a, em tempo algum, utilizar, revelar, copiar, ceder, transferir ou colocar tais informações à disposição de terceiros, para qualquer fim, sob qualquer pretexto.

8.3.1. As partes se comprometem a identificar expressamente seus empregados sobre o caráter sigiloso das informações, tomando todas as medidas necessárias para que tais informações sejam divulgadas tão somente aos funcionários que necessitem ter acesso as mesmas, para execução dos serviços.

Handwritten signatures and stamps. One stamp reads "JURIDICO" and another "ATLANTICA JURIDICO HOTELS".

Vertical text on the right margin: "F:\Arquivos\2004\2004-01\Contratos de Investimento Coletivo\2004-01-01\Anexo I - Contratos De Investimento Coletivo.doc"



8.3.2. No partes, neste ato, declaram estar cientes que a violação das obrigações assumidas nos termos da presente cláusula os responsabilizará civil e criminalmente, por seus atos ou omissões, bem como pelas perdas e danos suportadas pela parte prejudicada com tal violação.

9 - LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE

9.1. A KERINA, desde que tenha cumprido integralmente o disposto nas cláusulas 2.1. e 3.1., acima, não terá nenhuma responsabilidade pela utilização incorreta pelo CLIENTE, seus estabelecimentos associados e/ou pelos agentes de viagens, empresas e outros terceiros (reservantes) do Serviço KERINA, ou do uso das páginas do HOTV-WEB e RESHV-WEB, e do sistema HOTV-I.

9.2. A KERINA não se responsabiliza por eventuais interrupções do Serviço KERINA, comprometendo-se a gerenciar as situações a fim de minimizar, ao máximo, tais interrupções e dar, sempre, o melhor apoio na solução dos eventos problemáticos.

9.3. Não existem outras garantias além das relacionadas no presente contrato, isentando o CLIENTE, desde já, a KERINA, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou decorrente da utilização, pelo CLIENTE, dos serviços objeto deste contrato.

10 - OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DO CLIENTE:

(a) O CLIENTE se compromete a comunicar imediatamente à KERINA toda e qualquer falha ou mau funcionamento do Serviço KERINA ou das páginas do HOTV-WEB e RESHV-WEB, e do sistema HOTV-I.

(b) O CLIENTE assegura à KERINA e, por consequência, aos agentes de viagens, empresas e terceiros, que as reservas feitas através do Serviço KERINA são garantidas para todas as ocasiões em que o período de disponibilidade apresentar-se, para o Serviço KERINA, como tendo disponibilidade (aberta), ficando, o CLIENTE, em caso de nãoimplemento desta cláusula, responsável pela acomodação dos hóspedes em hotéis de padrão semelhante ou superior e ao preço contratado.

(c) O CLIENTE compromete-se a acessar a central do Serviço KERINA, através do sistema HOTV-I, no mínimo de 2 em 2 horas, ou 5 (cinco) vezes por dia, para atualizar seus dados, retirar reservas e responder quaisquer questões pendentes, sendo que na eventualidade de não poder fazer os acessos, por qualquer razão, comunicar imediatamente à KERINA.

(d) O CLIENTE se responsabiliza, perante os titulares dos GDS e Internet ou de outros meios de divulgação eletrônica utilizados pelo Sistema KERINA, seus usuários e hóspedes, pela veracidade, precisão e confiabilidade das informações por ele divulgadas através do Serviço KERINA, inseridas no sistema HOTV-WEB e as registradas através do sistema HOTV-I.

/



Suel
N



Sistema de Investimento Coletivo - Edital nº 001/2014 - Edital de Licitação nº 001/2014



(e) O **CLIENTE** autoriza a **KERINA** a contratar diretamente com os titulares dos GDS ou de outros meios de divulgação eletrônica utilizados pelo Sistema **KERINA** a compilação, o processamento e a transmissão de tais informações, bem como o atendimento de pedidos de reserva com base nas mesmas.

(f) O **CLIENTE** compromete-se a manter atualizado os preços de suas "tarifas acordo", concernente a cada agente de viagens ou empresa conectada ao Serviço **KERINA**, bem como manter atualizada as disponibilidades por tipo (categoria) de apartamentos, com referência ao período subsequente de doze meses.

10.2. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DA **KERINA**:

(a) A **KERINA**, para a prestação dos serviços objeto do presente Contrato, se obriga a utilizar funcionários capacitados e habilitados para a execução dos serviços objeto do presente instrumento, devendo os mesmos portar cartão de identificação funcional da **KERINA**.

(b) A **KERINA** é responsável pela remuneração e por todas as obrigações, encargos trabalhistas, securitários, sociais, previdenciários e tributários de seus funcionários que forem utilizados para executar serviços ao **CLIENTE** durante e após a vigência do presente contrato.

(c) Será de exclusiva responsabilidade da **KERINA** todos os acidentes e danos pessoais de que venham a ser vítimas os seus profissionais, enquanto estiverem nas dependências do **CLIENTE**, estando o mesmo isento de qualquer obrigação ou responsabilidade penal, civil, trabalhista ou previdenciária, referente a esses profissionais.

(d) A **KERINA** obriga-se, ainda, a apresentar ao **CLIENTE**, sempre que solicitado, os comprovantes de pagamentos das obrigações e encargos trabalhistas, securitários, sociais, previdenciários e fiscais, comprovando o cumprimento de suas responsabilidades.

(e) Não se estabelece, por força deste contrato, qualquer vínculo empregatício ou responsabilidade por parte do **CLIENTE** com relação ao pessoal que a **KERINA** aloca para a prestação dos serviços ora contratados, correndo por conta exclusiva da **KERINA**, única responsável pelo pessoal, todas as despesas com esse pessoal, inclusive encargos decorrentes da legislação vigente.

(f) Na hipótese do **CLIENTE** vir a ser acionado judicialmente por empregados da **CMNER** ou por quaisquer terceiros, em virtude de ato ou fato decorrente do cumprimento desse contrato, obriga-se a **KERINA** a atuar com diligência na condução e acompanhamento do processo, apresentando todos os recursos cabíveis em tempo hábil, nomeando prepostos qualificados para o acompanhamento da demanda e, especialmente, reconhecendo de plano ser parte legítima e única, e pedindo preliminarmente a exclusão do **CLIENTE** da lide. Obriga-se, ainda, a **KERINA** pelos custos e ônus da demanda incorridos pelo **CLIENTE** até o seu final, em qualquer tempo, comprometendo-se a ressarcir o **CLIENTE** pelas importâncias, efetivamente comprovadas, que dispender em indenizações, custas, despesas processuais e honorários advocatícios.


Handwritten signature and stamps: "JURÍDICO" and "ATLANTICA JURÍDICO HOTELS". Includes handwritten initials "R", "SST", and "C".



KERINA SOFTWARE LTDA
19.116.002/0001-79

Nome:
TESTEMUNHAS:
C.P.F. No.

Nome:
TESTEMUNHAS:
C.P.F. No.

1  2 SET 

ANEXO VIII - REQUISITOS DO SISTEMA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO



Requisitos do Sistema de Tecnologia da Informação (Implantação e Conversão)

Software de Gestão Hoteleira:

- A utilização do conjunto de softwares de gestão hoteleira é determinado pela **Administradora**, sendo certo que o fornecedor homologado para prestar estes serviços determinado pela **Administradora** é a **Totvs**. As despesas com implantação, manutenção mensal e despesa dos analistas durante a implantação são de responsabilidade exclusiva do **Empreendimento/Contratante**;
- O banco de dados pertence exclusivamente à **Administradora**, sendo certo que, havendo a rescisão do Contrato mantido com a **Administradora**, esta se compromete a entregar toda informação contábil impressa e os arquivos gerados e enviados referentes às obrigações fiscais.

Software de Comunicação com o Data Center:

- O **Empreendimento/Contratante** se compromete a utilizar o software de comunicação com o Data Center, denominado **Go-Global**, que é fornecido pela Centric System Brazil Software Ltda.;
- As despesas de licença e a sua manutenção anual são de responsabilidade do **Empreendimento**.

Equipamentos e Licenças:

- Será customizado pela **Administradora** um documento denominado "**Projeto de Informática**", contendo todos os itens de hardware e software necessários para a operação, de acordo com a estrutura física e número de colaboradores do **Empreendimento**;
- É de responsabilidade do **Empreendimento/Contratante** comprar e manter atualizados os equipamentos de informática e as respectivas licenças de sistema operacional e demais softwares padrão para a operação, de acordo com o documento "**Projeto de Informática**" nele referido.

Internet e conexão com o Data Center:

- O **Empreendimento/Contratante** deverá contratar duas operadoras para o fornecimento dos links de Internet, para acesso à Internet dos hóspedes e colaboradores, e acesso ao Data Center via a tecnologia VPN (Virtual Private Network);
- Para garantir a continuidade do negócio é fundamental a contratação de dois links de Internet, e o serviço não deve ser provido pelo mesmo fornecedor, evitando paradas de longos períodos;
- A escolha das operadoras fica à critério do **Empreendimento/Contratante**;
- Descritivo dos links:
 1. Link Dedicado com recomendação mínima de 100Mbps;
 2. Link ADSL com a maior velocidade disponível na região.

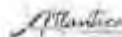
Suporte de Tecnologia ao Empreendimento:

- O **Empreendimento** deverá contratar uma empresa especializada e homologada pela **Administradora**, para realização de suporte de tecnologia da informação.

Solução de Gateway de Internet:

- O **Empreendimento** deve possuir uma estrutura para operacionalização do Gateway. Caso já exista uma estrutura de Gateway instalada, a equipe de implantação da **Administradora** avaliará o melhor modelo de topologia de rede para conectar o novo dispositivo;
- O **Empreendimento** deverá contratar uma solução de Gateway de Internet, sendo os fornecedores homologados pela **Administradora**.



Segurança da Informação:

- O **Empreendimento** deverá seguir todas as políticas de tecnologia da informação padrões da **Administradora** para utilização da **Marca**, sob pena de serem adotadas as medidas previstas no Contrato ao qual este é anexo;
- A **Administradora** realizará auditorias dos itens de tecnologia da informação para garantir o cumprimento do padrão para uso da **Marca** e a segurança e proteção dos dados dos clientes, fornecendo um relatório de itens que não estão de acordo com o padrão e devem ser melhorados;
- O **Empreendimento/Contratante** deve corrigir os itens que não estejam aderentes a política de segurança da informação ou itens que não estejam aderentes ao padrão de uso da **Marca** pela **Administradora** apontados durante auditoria;
- O reembolso das despesas dos analistas durante a fase de auditoria e visita técnica são de responsabilidade do **Empreendimento/Contratante**, tais como, hospedagem, despesas com transporte e alimentação.

E-mail:

- A **Administradora** fornecerá 2 (duas) contas de e-mail de 50GB com a tecnologia Exchange para uso do Gerente Geral e Controller, para os demais departamentos serão fornecidas contas de 1GB com as tecnologias POP e SMTP;
- Em caso de rescisão do **Contrato** do qual este é anexo as contas serão imediatamente desativadas e todo o conteúdo dos e-mails será de propriedade da **Administradora**.

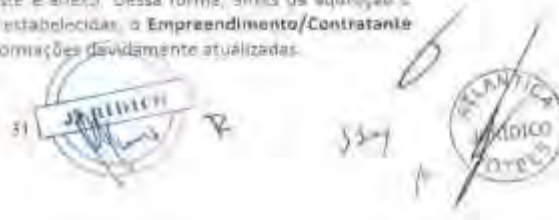
Ressalvas para Empreendimentos em Conversão:

- É de responsabilidade do **Empreendimento** entregar todas as licenças de sistema operacional e demais softwares de acordo com o relatório denominado "**Plano de Ação**", que será elaborado pela **Administradora**;
- Se as licenças não estiverem regulares, o **Empreendimento/Contratante** deverá regularizar a situação antes da data prevista para a conversão. Caso o **Empreendimento/Contratante** não o faça, estes desde já autorizam a **Administradora** a realizar referida regularização de acordo com seus padrões de tecnologia da informação e de uso da **Marca**, cobrando posteriormente do **Empreendimento/Contratante**, o reembolso de todas as despesas incorridas neste processo;
- Será realizada durante a fase de conversão, a auditoria dos itens de tecnologia da informação no **Empreendimento**. A análise é estritamente técnica, analisando a infraestrutura de TI atual, e pontuando os itens que devem sofrer melhorias através da geração do documento denominado acima "**Plano de Ação**".

Atualização Tecnológica:

- Os itens deste documento podem sofrer atualizações baseadas em evolução tecnológicas, no qual a **Administradora** poderá alterar os padrões referidos neste documento e o **Empreendimento/Contratante** deverá adequar os itens retró referidos no prazo acordado.

* Obs.: A validade das informações constantes deste anexo é de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do instrumento ao qual este é anexo. Dessa forma, antes da aquisição e providências em relação as informações aqui estabelecidas, o **Empreendimento/Contratante** deverá salutar a **Administradora** referidas informações devidamente atualizadas.



ANEXO IX – CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS

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

– como **Comodante**, o **CONDOMÍNIO GEORGINA BUSINESS PARK – SETOR E**, condomínio edilício em fase de constituição, estabelecido na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, neste ato representado por seu instituidor, **Georgina Investimentos e Participações Ltda.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 19.134.362/0001-01, sediada na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Anísio Haddad, nº 8001, sala 7, CEP 15.093-000, aqui representada na forma de seu Contrato Social;

– como **Comodatária**, a empresa **Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social.

CONSIDERAÇÕES

Considerando que:

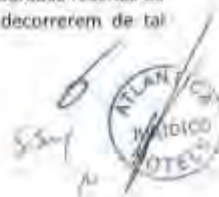
- (i) o **Comodante** é um condomínio, aprovado perante a Municipalidade de São José do Rio Preto para uso condo-hoteleiro (o "**Condo-Hotel**");
- (ii) nos termos da Convenção de Condomínio, o **Comodante** poderá ceder as áreas comuns passíveis de exploração comercial por terceiros, a título gratuito ou oneroso;
- (iii) a **Comodatária** é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu contrato social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis;
- (iv) a **Comodatária** é a sócia ostensiva de uma Sociedade em Conta de Participação (a "Sociedade"), cujo objeto é promover a exploração de Apartamentos e de áreas e equipamentos comuns do Condo-Hotel, tais como, restaurante, área de eventos, telefonia, etc. (as "Áreas");
- (v) a **Comodatária**, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade, pretende explorar em benefício desta, os Apartamentos e as Áreas do Condo-Hotel, indicadas na alínea anterior;
- (vi) para a plena operacionalidade e rentabilidade da Sociedade é indispensável a exploração das Áreas, o que passa a ser regulado pelo presente Contrato;

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, mediante a observância dos Considerandos acima e das seguintes cláusulas e condições que as Partes mutuamente outorgam, prometendo cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, conforme abaixo disposto.

DECLARAÇÕES

As Partes conjuntamente declaram que:

- (a) para os fins deste Contrato, a **Comodatária** atua na condição de sócia ostensiva da Sociedade, de modo que todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas serão consideradas receitas da Sociedade, da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração;



(b) para os fins deste Contrato, o **Comodante** atua na condição de representante dos interesses individuais homogêneos dos Condôminos do Apart-Hotel.

- I -

DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão das Áreas, a título comodatário, que o **Comodante** faz em favor da **Comodatária**, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à **Comodatária**, o qual fica fazendo parte integrante do presente instrumento.

1.1.1. Este Contrato está expressamente vinculado a vigência do Contrato de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Administração Condominial de Natureza Condo-Hoteleira, do qual este instrumento é anexo.

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

1.3. A **Comodatária** terá a posse, uso e gozo legais e pacíficos das Áreas a partir da data de sua entrega e pelo prazo deste Contrato e de suas eventuais renovações, sem obstáculos, esbulhos ou transtornos por parte do **Comodante** ou terceiros.

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

- II -

DAS OPERAÇÕES

2.1. Considerando a natureza deste Contrato a **Comodatária** terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, conforme definido no Contrato de Administração de Natureza Condo-Hoteleira, do qual este instrumento é anexo, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando à excelência operacional e financeira das Áreas.

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

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

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

33



- (b) estabelecimento de política geral de preços de alimentos e bebidas, na qual a **Comodatária** terá liberdade para negociar diretamente com os clientes condições especiais, de forma a desenvolver as operações em condições que proporcionem os melhores resultados;
- (c) estabelecimento e revisão, quanto necessária, das políticas e procedimentos administrativos, inclusive para controle de receita e despesas, compra de suprimentos operacionais e contratação de serviços, controle de crédito e estoques, elaboração e implementação de cronograma de conservação e manutenção, e verificação de que tais procedimentos estejam servindo à consecução das atividades da **Comodatária**;
- (d) controle e manutenção por todo prazo deste Contrato, de capital de giro necessário à realização das operações nas Áreas, conforme estabelecido no contrato da Sociedade;
- (e) realização diligente dos trabalhos relacionados ao departamento de contas a pagar e receber;
- (f) desenvolvimento e implementação de publicidade e do plano de marketing;
- (g) planejamento, execução e supervisão de reparos, manutenção e reposição, quando necessária, de equipamentos e materiais operacionais, móveis e demais bens que integram as Áreas;
- (h) providências quanto aos serviços de administração de riscos relativos aos tipos de seguro legalmente exigidos e aqueles que usualmente são contratados de acordo com seus procedimentos operacionais;
- (i) obtenção e manutenção de toda e qualquer licença, alvará e/ou permissão necessários às atividades operacionais nas Áreas;
- (j) atendimento das exigências legais (exceto aquelas que sejam de responsabilidade do **Comodante**) relativas à operação das Áreas;
- (k) cumprimento de todos os regulamentos e leis aplicáveis, inclusive, aqueles relativos à higiene e saúde;
- (l) manutenção e conservação das Áreas, conforme disposições constantes deste Contrato, para que as mesmas sejam devolvidas ao término do prazo inicial e de suas eventuais renovações, em adequado estado de uso e funcionamento, mas com os desgastes e perdas decorrentes de sua normal utilização;
- (m) aquisição e manutenção dos estoques necessários à operação das Áreas.

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

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

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

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

2.5.3. As demais despesas com alterações, adições, reparos e substituições e/ou benfeitorias de qualquer espécie serão custeados pelo **Comodante**.

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

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

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

- III -

DOS EMPREGADOS

3.1. Toda mão-de-obra empregada nas Áreas será selecionada, treinada, contratada e supervisionada pela **Comodatária** que, para tanto, atuará por conta e ordem do **Comodante**. Desta forma, correrão às expensas da **Comodatária**, na forma estabelecida no contrato de Sociedade, sendo considerado uma despesa desta, todos os gastos incorridos com salários, remunerações, benefícios de qualquer natureza, encargos, custos e despesas de rescisão de contrato de trabalho, penalidades impostas, etc, os quais serão reembolsados mensalmente ao **Comodante**.

- IV -

DOS ENCARGOS

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

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

4.2.1. O não pagamento dos reembolsos na data estabelecida ensejará na aplicação de atualização monetária calculada com base na variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, e na incidência de encargos moratórios à ordem de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% ao mês, ou fração, até a data do efetivo pagamento.

- V -

DO PRAZO

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

35




- VI -
DA CESSÃO

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

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

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

- VII -
DAS CAUSAS DE TÉRMINO

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

- (a) infração contratual;
- (b) se a **Comodatária** entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;
- (c) denúncia da **Comodatária**;
- (d) previsões legais específicas deste contrato; e,
- (e) mútuo acordo.

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

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

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

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

30

- VIII -

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as notificações a que se refere este Contrato serão feitas por escrito e encaminhadas ao endereço de cada Parte, ficando desde logo consignado que qualquer mudança deverá ser comunicada, mediante aviso.

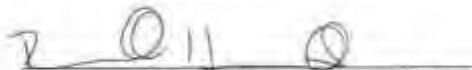
8.2. O presente Contrato é vinculativo e produzirá efeitos em relação às Partes, seus sucessores e cessionários legais.

8.3. A falta ou demora por qualquer Parte em insistir na execução estrita de cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui uma renúncia ou desistência de tal cláusula, opção, direito ou recurso no futuro. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer cláusula deste Contrato será entendida como tendo sido feita, a menos que reduzida a termo e assinada pelos representantes das Partes.

8.4. As Partes elegem, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro de localização das Áreas, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se tome, para dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

Barueri, 30 de setembro de 2019

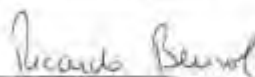


Condomínio Georgina Business Park – Setor E

Representado por: Georgina Investimentos e Participações Ltda.




Guilherme Sidral Martins
RG: 72.049.145-3 SSP/SP
CPF: 246.497.408-20




Ricardo Bluvol
RG: 23.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-46

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.

Testemunhas


Nome
RG. Izabela Silva da Rocha
CPF 47.991.040-6
CPF: 396.225.048-41


Nome
RG. 14.126.934-2
CPF: 021.792.928-32



ANEXO X - REQUISITOS PARA OS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

1. A **Contratante** obriga-se a incluir as disposições abaixo nos contratos de alienação das unidades habitacionais do Setor E do Georgina Business Park ainda não vendidas previamente à assinatura deste **Acordo**. A inclusão deverá ser realizada de tal formú que as disposições previstas abaixo sejam cumpridas pelas partes contratantes e prevaleçam sobre quaisquer outras disposições dos contratos de alienação que delas diverjam ou que com elas conflitem:

- I. "O Setor E do Georgina Business Park será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela Vendedora com referida empresa, com a que desde já expressamente concorda o Adquirente. Para tanto, a Vendedora declara e o Adquirente desde já concorda que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao Adquirente cópia de referidos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhe são anexos."
- II. "Para os fins de administração do Setor E do Georgina Business Park pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em consonância com os contratos que foram firmados com a Vendedora e que são de total conhecimento do Adquirente, o Adquirente, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do **Empreendimento**, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Setor E do Georgina Business Park, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação que será formada no Setor E do Georgina Business Park), a contratação de seguros para atender aos padrões da **Marca** escolhida pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. para utilização no Setor E do Georgina Business Park, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos das empregados do Setor E do Georgina Business Park, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc."
- III. "O Adquirente autoriza desde já a Vendedora, de forma irrevogável, a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na convenção de condomínio do Setor E do Georgina Business Park para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda."
- IV. "O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que não estão incluídos no preço das unidades autônomas do Setor E do Georgina Business Park as custas com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do Setor E do Georgina Business Park, bem como a verba pré-operacional, tampouco o capital de giro, devendo os respectivos montantes serem integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes da sociedade em conta de participação que será formada no Setor E do Georgina Business Park, na proporção que lhes couber."
- V. "Dos Valores Necessários à Montagem e Equipagem das Unidades Habitacionais e Áreas Comuns e início das Operações do Setor E do Georgina Business Park- A Vendedora **estima** que, além dos valores relativos à aquisição da(s) unidade(s) habitacional(is), o Adquirente deverá arcar com mais os seguintes valores, sujeitos à atualização monetária, conforme contratualmente estipulada com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., empresa que fará a administração do Setor E do Georgina Business Park e gerenciamento da sociedade em conta de participação que será formada no Setor E do Georgina Business Park:

38

- a) Despesas com montagem, equipagem e decoração do(s) unidade(s) habitacional(is): R\$ 42.500,00 (quarenta e dois mil e quinhentos reais);
- b) Despesas com montagem, equipagem e decoração das áreas comuns: R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais);
- c) Verbas Pré-Operacionais: R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentas reais);
- d) Verba de capital de giro: R\$ 2.000,00 (dois mil reais)."

V.1. "Os valores acima referidos são estimados e estão sujeitos à correção monetária com base na IGP-M/FGV e à variação da moeda norte-americana, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação."

VI. "Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o Instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em cujas termos, condições, direitos e deveres o Adquirente, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todas as fins e efeitos de direito."

59



Contrato de Administração



Contrato de Administração

QUADRO RESUMO			
i) CONDOMÍNIO: Condomínio Georgina Business Park – Setor E			
ii) ADMINISTRADORA: Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.			
iii) OBJETO: Prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool Hoteleiro.			
iv) PRAZO: 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, conforme Cláusula 11			
v) MARCA A SER LICENCIADA: Hilton Garden Inn			
vi) ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: Avenida Anísio Haddad, nº 8001 – Setor E – São José do Rio Preto/SP			
vii) NÚMERO DE APARTAMENTOS: 134 (cento e trinta e quatro apartamentos)			
viii) NOME FANTÁZIA DO EMPREENDIMENTO: Hilton Garden Inn São José do Rio Preto			
ix) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA:			
Serviço Produto	Descrição	Valor	Cláusula
Serviços de Supervisão Contábil ("Processing Fee")	Supervisão contábil de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais	Isento	4.1. "u)"
Serviços de Consolidação das Obrigações Trabalhistas	Realização da consolidação das obrigações acessórias da área trabalhista para cumprimento das normas do e-Social	R\$ 1.500,00 para implantação + R\$ 19,68 (mensal) por colaborador	4.1. "o)"
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	15



Contrato de Administração

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

(a) Condomínio Georgina Business Park – Setor E, em construção, representando os interesses individuais homogêneos dos condôminos, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Anísio Haddad, nº 8001 – Setor E, neste ato devidamente representado por sua instituidora, **Georgina Investimentos e Participações Ltda**, devidamente inscrita no CNPJ/ME, sob o nº 19.134.362/0001-01, sediada na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Anísio Haddad, nº 8001, sala 7, CEP 15.093-000, por seus representantes ao final nomeados e assinados, doravante denominado simplesmente **Condomínio**; e, de outro lado,

(b) Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar – Ed. Pataúiri, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **Administradora**; e ainda,

Considerando que,

- (i) O **Condomínio** consiste em um complexo imobiliário com diversos setores de finalidades diferentes, sendo que o **Setor E** de referido complexo será uma edificação do tipo condo-hotel, que comporta a instalação e o funcionamento de infraestrutura hoteleira, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença expedida pela Prefeitura. Em virtude do retro disposto, sempre que neste **Contrato** e em seus **Anexos** houver menção de **Condomínio** ou **Condôminos**, resta claro que se estará referindo ao **Setor E** do **Georgina Business Park** e somente aos respectivos condôminos deste **Setor E**;
- (ii) A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (iii) O **Condomínio** deseja que a **Administradora** administre tanto o respectivo **Setor E** do **Condomínio**, quanto as atividades peculiares ao funcionamento de um empreendimento do tipo "**Condo-Hotel**", explorando tanto as áreas comuns quanto as unidades autônomas do referido **Setor E** do **Condomínio** ("**Pool**");
- (iv) As partes chegaram à conclusão que, para que a **Administradora** possa perfeitamente prestar seus serviços ao **Condomínio** e assim administrar e gerenciar o funcionamento de todo o **Condo-Hotel** e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas nas áreas comuns do **Setor E** do **Condomínio**, deverá ser constituída uma Sociedade em Conta de Participação ("**SCP**"), e que deverá ter como sócia ostensiva a **Administradora** e como sócios participantes todos os condôminos do **Setor E** do **Condomínio**;
- (v) A instituidora descrita no preâmbulo deste **Contrato** cederá aos **Condôminos** do **Setor E** os direitos e obrigações deste **Contrato** na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as unidades autônomas objeto deste **Contrato** passando estes a serem os **Condôminos** do **Condomínio**;

Resolvem, de comum acordo, celebrar este Contrato de Administração ("**Contrato**"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir mutuamente outorgadas e aceitas.

2

The image shows two circular stamps and handwritten signatures. The stamp on the left is for 'JURÍDICO' and the stamp on the right is for 'ATLANTICA HOTELS'. There are several handwritten initials and signatures in blue ink over the stamps.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. - Para os fins do presente **Acordo Comercial**, todos os termos grafados com iniciais em letras maiúsculas e em negrito, terão o significado a eles atribuídas no **Anexo A** do presente instrumento.

2. DO OBJETO

2.1. - Por meio deste **Contrato**, o Condomínio contrata a **Administradora** para a administração condominial e gerenciamento do Pool que será formado no **Condomínio** nos termos do **Anexo G**, de acordo com o que estabelece este instrumento e, na que couber, a respectiva Convenção de Condomínio. Além dos serviços de administração é também objeto deste **Contrato** o sublicenciamento da **Marca** ao **Condomínio** para sua utilização durante a vigência deste **Contrato**, conforme **Cláusula 11** abaixo.

2.2. - Os serviços de administração compreenderão o gerenciamento e a supervisão dos serviços constantes da respectiva Convenção do Condomínio e os abaixo indicados, a serem prestados pelo **Condomínio** aos condôminos, hóspedes e clientes:

- a) **Recepção/Portaria**: atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes e etc.;
- b) **Garagem**: controle da entrada e saída de veículos no **Condomínio**;
- c) **Telefonia**: recepção e distribuição de recados telefônicos, serviço de despertador e etc.;
- d) **Amenidades**: disponibilização, no balcão da recepção do **Condomínio**, de balas e/ou biscoitos e etc.;
- e) **Paisagismo**: manutenção da decoração da recepção do **Condomínio** e eventuais outras áreas comuns;
- f) **Governança**: operação diária da limpeza básica e arrumação dos apartamentos;
- g) **TV a Cabo**: verificação constante do sistema de transmissão de TV a cabo do **Condomínio**;
- h) **Segurança**: averiguação do cumprimento do sistema e padrões de segurança estabelecidos pela **Administradora**;
- i) **Concierge**: intermediação entre os hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do **Condomínio**;
- j) **Business Center**: com serviços de acesso à internet, máquinas copiadoras, de envio e recebimento de fax, e etc.;
- k) **Mensageiros**: disponibilização de funcionários para fazer o transporte e entregas de malas, volumes, correspondências e serviços de recado aos apartamentos;
- l) **Lavanderia**: realizará a lavagem e o serviços de tinturaria de roupas;
- m) **Restaurante, bar, serviço de quarto (room service) e similares**: realizará o fornecimento de alimentos e bebidas, conforme a relação de produtos colocados à disposição;
- n) **Lazer e entretenimento**: atividades de lazer e entretenimento eventualmente disponibilizados nas áreas comuns; e

1



2

o) Outros: que usualmente sejam disponibilizados em hotéis similares ao **Empreendimento** administrados pela **Administradora** ou que utilizem suas marcas.

2.2.1. Alguns dos serviços acima poderão ser prestados ao **Condomínio**, hóspedes e clientes pela **Administradora** ou por terceiros, sob a supervisão da **Administradora**, ou diretamente pela **SCP** nos termos do **Anexo G**, cujo pagamento será realizado pelo usuário ao prestador de serviços.

2.2.2. Os serviços acima previstos serão prestados indistintamente a todos os hóspedes e clientes, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia e expressa autorização da **Administradora** que avaliará a respectiva viabilidade econômica.

2.2.3. Os serviços acima especificados deverão ser obrigatoriamente mantidos pelo **Condomínio**, a partir da **Data de Abertura do Empreendimento**, em perfeito e permanente funcionamento.

2.3. - Fica assegurado à **Administradora**, a fim de que esta possa bem desempenhar as funções que lhe são atribuídas por força do **Contrato**, o controle, com o menor grau de interferência, das questões administrativo-operacionais do **Condomínio**.

3. DA MARCA

3.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca** e autoriza o **Condomínio** a utilizá-la de forma não exclusiva durante todo o prazo de vigência deste **Contrato** para o desenvolvimento de suas atividades. À vista do reito estipulado, o **Condomínio** autoriza o uso da **Marca** dentro de suas dependências gratuitamente e sem qualquer ônus para a **Administradora**. Consoante o aqui disposto, é expressamente vedada a utilização da **Marca** pelo **Condomínio** e seus Condôminos de forma diversa da estabelecida pela **Administradora**.

3.2. - Peló prazo e para os fins do **Contrato**, a **Administradora** obrigatoriamente utilizará símbolos, elementos de sinalização e outros elementos distintivos seus e da **Marca**, que garantam a sua originalidade, homogeneidade e imagem no mercado, devendo os respectivos custos (de aquisição, instalação, manutenção, reposição etc.) estar inseridos na **Previsão Orçamentária Condominial Anual**, não obstante o direito de uso seja exclusivo da **Administradora**.

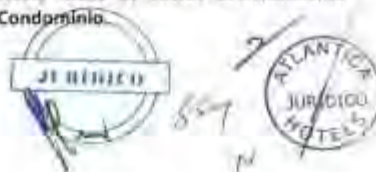
3.3 - A **Administradora**, no âmbito do **Condomínio** e deste **Contrato**, usará a denominação fantasia "*Hilton Garden Inn São José do Rio Preto*", ou qualquer outra por ela proposta, com o objetivo de propiciar um melhor resultado às atividades nele desenvolvidas.

3.4. - A **Administradora**, durante a vigência deste **Contrato**, poderá mudar a sua identidade corporativa ("*Atlantica Hotels International*"), bem como seu nome fantasia e/ou comercial e as suas marcas e logomarcas.

3.4.1. - Fica estabelecido que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua **Licenciadora**, deverão ser aplicadas a este **Contrato**, implicando, assim, na realização, pelo **Condomínio**, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

3.4.2. - Ainda durante a vigência deste **Contrato**, a **Marca** poderá ser substituída por outra da Rede à qual a **Administradora** e/ou suas sucessoras estejam vinculadas se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Condo-Hotel**. Nesta hipótese, todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados pelo **Condomínio**.

4



3.4.2.1. – Para tanto, a **Administradora**, apresentará ao **Síndico** suas justificativas para tal mudança e os gastos que deverão ser incorridos, bem como declaração de que possui autorização da detentora da nova marca, se for o caso.

3.4.2.2. – O **Síndico** poderá apresentar recusa sobre a nova marca definida pela **Administradora** bem como sobre as demais marcas sugeridas (do portfólio desta) desde que tal recusa seja prévia e expressamente justificada, devendo o **Síndico**, para tanto, demonstrar documentalmente que as marcas sugeridas pela **Administradora** apresentam queda no índice de penetração de mercado (RSI – Room Sales Index) a nível nacional, comprovação esta que se dará através de relatórios elaborados por empresas especializadas no mercado, com custos suportados pelo **Condomínio**.

3.4.2.3. – Alternativamente, esgotadas as tratativas e opções mencionadas na Cláusula 3.4.2.2 acima, deverá o **Síndico** apresentar à **Administradora** a marca que entende ser a mais adequada ao **Condo-Hotel**, documentalmente justificado, para que a **Administradora** possa negociar junto à licenciadora a autorização para uso de tal, em um prazo de 6 (seis) meses contados da comunicação feita pelo **Síndico**. Passado o prazo ora mencionado, não obtendo a **Administradora** autorização para uso de tal marca, será facultado a ambas as partes requerer a rescisão do presente instrumento, sem ônus.

3.5. – Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que o **Síndico** será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, observado o disposto nas Cláusulas 3.4.2.2 e 3.4.2.3. Para fins do presente, a **Marca** será considerada indisponível quando: (a) do término da respectiva licença de uso; (b) houver mudança da **Marca** pela Licenciadora, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; (c) a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; (d) houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Licenciadora que prejudique a execução deste **Contrato**; ou, (e) se o **Condomínio** por sua culpa exclusiva mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

3.5.1. Para os fins do disposto no item (a) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da Licenciadora para utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** pelo prazo estabelecido no presente instrumento.

3.5.2. Quanto ao disposto no item (e) acima, as Partes concordam que o estabelecido nas Cláusulas 3.4.2.2 e 3.4.2.3 não será aplicado.

3.6. – Na hipótese de término do prazo ou rescisão deste **Contrato** por qualquer razão, o **Condomínio** suspenderá imediatamente o uso da **Marca** e tomará todas as medidas razoavelmente solicitadas pela **Administradora** para desassociar o **Condo-Hotel** da **Marca**.

3.7. – O uso da **Marca** pela **Administradora** é de caráter não exclusivo, podendo esta, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros condomínios, flats, hotéis e/ou apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior, salvo em um raio de 5km (cinco quilômetros) do **Empreendimento**, onde haverá exclusividade de uso da **Marca Hilton Garden Inn** pelo **Condomínio**, durante o prazo de vigência do presente instrumento.

3.8. – O **Condomínio** obriga-se a não incluir a marca ou o nome fantasia da **Administradora** em seu nome.

3.9. – O **Condomínio** reconhece que todo o **Fundo de Comércio** associado à **Marca** é de propriedade da **Administradora**.

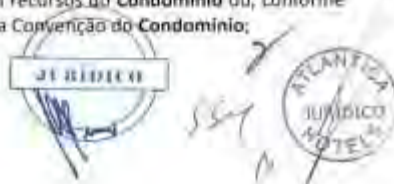
5

3.10. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser revisado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído, o qual se compromete a dar seu parecer positivo, ou negativo, no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento.

4. DOS DEVERES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

4.1. - Constituem deveres e atribuições da **Administradora**, desenvolvidos com recursos condominiais nos termos deste **Contrato**:

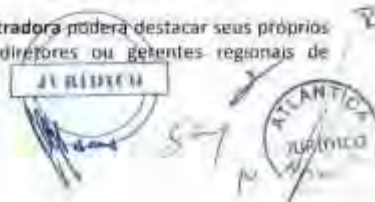
- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **Condomínio**;
- b) Proceder à administração geral do **Condomínio**, fazendo cumprir a Convenção e o Regimento Interno do **Condomínio**, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- c) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no **Condomínio**;
- d) Selecionar, admitir e demitir os Empregados do **Condomínio**, necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, às expensas do **Condomínio**, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos. Tais programas internos de treinamento não substituem treinamentos especializados de mercado, que deverão ser orientadas pela **Administradora** e incluídos na Previsão Orçamentária Condominial Anual;
- e) Fixar os salários dos Empregados, a serem pagos pelo **Condomínio**, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e o mercado local sem prejuízo dos orçamentos eventualmente aprovados;
- f) Pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **Condomínio**, tais como, telefonia, luz, água, esgoto e etc.;
- g) Rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de atas das Assembleias de **Condomínio**, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando for o caso;
- h) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, avaliar o desempenho e treinar os Empregados do **Condomínio**, 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;
- i) Elaborar a Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **Condomínio**;
- j) Selecionar e adquirir ou licenciar, às expensas do **Condomínio**, o sistema de software de gestão hoteleira;
- k) Prestar contas mensalmente ao Síndico e anualmente à Assembleia ordinária do **Condomínio**;
- l) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática e instalações do **Condomínio**, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da **Administradora** e da Rede à qual pertence a **Marca** e das exigências legais de segurança, higiene e conservação, com recursos do **Condomínio** ou, conforme o caso, do Fundo de Reserva Condominial, conforme previsto na Convenção do **Condomínio**;



- m) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio** informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas e encerradas;
- n) Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do **Condomínio** para a escrituração das despesas e receitas condominiais, efetuadas em livros adequados;
- o) Contratar, em nome do **Condomínio**, empresa especializada na consolidação das obrigações acessórias da área trabalhista, para cumprimento das normas do e-Social (escrituração da folha de pagamento de Empregados do **Condomínio**). Para tanto será cobrado o valor inicial de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para implantação, bem como um valor mensal de serviços de R\$ 19,68 (dezenove reais e sessenta e oito centavos) por colaborador, reajustado pelo IGPM/FGV em outubro de cada ano. Para efeitos meramente de resumo, os valores ora pactuados estão reproduzidos no **Quadro Resumo** inserido no início deste Instrumento;
- p) Remeter a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do **Condomínio**, elaborado pelos funcionários do **Condomínio** sob a supervisão da **Administradora**, sem que haja necessidade de submetê-lo ao Síndico;
- q) Manter o arquivo do **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos Anos Fiscais findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- r) Propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previstas na Convenção do **Condomínio**;
- s) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **Condomínio** ao Síndico, quando encerrada a administração objeto deste Contrato;
- t) Convocar Assembleias gerais caso o Síndico não o faça, especialmente nas hipóteses previstas na Cláusula 5.4, abaixo;
- u) Orientar e supervisionar a elaboração contábil feita pelo **Condomínio** de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais, serviços estes que serão prestados mensalmente pela **Administradora** ("processing fee"), sem custo ao **Condomínio**, conforme **Quadro Resumo**. A contabilidade e as obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras do **Condomínio** e do Pool, mantidas por meio de livros e registros eletrônicos e impressos em nome do **Condomínio**, serão executadas por Empregados do **Condomínio**, sob orientação e suporte da **Administradora**, devendo utilizar, para tanto, as regras e procedimentos contábeis adotados pela **Administradora**, nos termos definidos neste Contrato, utilizando-se para tanto o software de gestão hoteleira indicado pela **Administradora** no Anexo VII do Acordo Comercial celebrado;
- v) Instalar no **Condomínio** os sistemas e procedimentos contábeis por ela utilizados nos demais empreendimentos da Rede em funcionamento no país, sendo os respectivos gastos considerados como despesas operacionais do **Condomínio**, conforme Cláusula 4.7 abaixo.

4.2. – A demissão e/ou contratação de profissionais e empregados do/para o **Condomínio** somente poderá ser realizada mediante prévia autorização por escrito da **Administradora**, da mesma forma que a **Administradora** poderá, a seu exclusivo critério, determinar a demissão e/ou contratação de profissionais e empregados do/para o **Condomínio**, desde que os respectivos salários e encargos estejam dentro do correspondente orçamento. Não obstante a seleção dos empregados e terceiros ser de responsabilidade da **Administradora**, o **Condomínio** será o único e exclusivo responsável pelos atos de seus empregados;

4.3. - Não obstante o disposto nas letras "d" e "e" acima a **Administradora** poderá destacar seus próprios empregados e executivos (diretores divisionais de operações, diretores ou gerentes regionais de



controladoria, gerentes regionais de vendas ou manutenção etc.), assim como os de suas Associadas, para ocupar, em caráter temporário qualquer cargo no **Condomínio**, inclusive para prestar serviços, de forma não exclusiva, ao **Condo-Hotel**, sendo os respectivos custos rateados entre o **Condo-Hotel** e os demais empreendimentos aos quais o Empregado e/ou executivo em questão prestar serviços, na forma usualmente praticada pela **Administradora**.

4.3.1. – Os valores despendidos com o pagamento dos salários, bem como dos respectivos encargos, benefícios, e verbas rescisórias, quando for o caso, dos referidos Empregados e executivos serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à **Administradora** (ou diretamente à empresa do grupo na qual o Empregado em questão esteja registrado), incluindo os tributos incidentes sobre tal reembolso.

4.4. – Fica desde já convenicionado que o Gerente Geral do **Condo-Hotel** será sempre selecionado (ou indicado) e contratado pela **Administradora**, sendo todos os seus custos (salários ou remunerações, encargos, inclusive rescisórias, e benefícios), incluindo os tributos incidentes sobre o respectivo reembolso, suportados pelo **Condomínio**.

4.4.1. – Em caso de desligamento do Gerente Geral, o **Condomínio** assume a responsabilidade de reembolsar à **Administradora** os valores que esta dispender com verbas rescisórias, no limite de tempo que referido profissional atuou no **Condo-Hotel**, excluindo-se os períodos em que o citado Gerente Geral tenha realizado suas atividades em outros estabelecimentos administrados pela **Administradora**, bem como, na mesma proporção, arcar com o pagamento de eventual condenação em reclamação trabalhista proposta por este profissional em face da **Administradora**, salvo se ficar comprovada culpa exclusiva da **Administradora**. O antes disposto se aplica aos empregados da **Administradora** que, quando de seu desligamento, estejam prestando serviços ao **Condo-Hotel**.

4.4.2. – O **Condomínio** está ciente e desde já concorda que o Gerente Geral designado pela **Administradora** para o **Condo-Hotel** permanecerá no empreendimento, no desempenho de suas funções, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando então será substituído por outro profissional designado pela **Administradora** e o atual será transferido para outro empreendimento da rede da **Administradora**, tudo de acordo com o seu plano de carreira e desenvolvimento profissional.

4.5. – Os profissionais necessários exclusivamente à operação do **Pool** serão selecionados pela **Administradora** e contratados e registrados no **Condomínio**, sendo todos os seus custos repassados à SCP.

4.6. – Mediante a celebração de contrato em separado, a **Administradora**, ou qualquer de suas associadas, poderá prestar ao **Condomínio** serviços que, por estarem fora do escopo do serviço de administração, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas em geral, serviços técnicos de qualquer espécie (tal como administração de restaurante, por exemplo), serviços de vendas de reservas, armazenagem de banco de dados, escrituração fiscal e contábil, etc., desde que os preços cobrados por tais serviços sejam compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, e de acordo com o nível de qualidade e exigência técnica compatível, conforme procedimento de concorrência a ser realizada pelo **Condomínio**.

4.7. – Em adição ao disposto no item anterior, fica desde já estabelecido que a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, prestará serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel**, relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais do **Condo-Hotel**. A contratação destes serviços deverá estar prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual.

E



4.7.1. Para disciplinar todas as condições e considerações feitas na Cláusula 4.7, acima concomitantemente a assinatura deste Contrato, foi devidamente formalizado o contrato de prestação de serviços de telecomunicações e de sistema de gestão hoteleira, ambos com as empresas indicadas pela **Administradora**.

4.8. - Fica ajustado ainda que a **Administradora** poderá contratar serviços comuns, assim considerados os serviços que poderão ser fornecidos pela **Administradora** ou por suas afiliadas ou coligadas, de uma base central ou regional de negócios, para que beneficiem o **Condo-Hotel** e outros empreendimentos por ela também administrados, de natureza hoteleira ou não, tais como, (i) gestão de compras em geral, manutenção, informática, alimentos e bebidas; (ii) serviços de coordenação de equipes de vendas; (iii) publicidade, propaganda, marketing e promoção; (iv) gestão de manutenção, (v) gestão de alimentos e bebidas, (vi) central de banco de dados; (vii) gestão de sistemas em geral; (viii) promoção de vendas dos negócios; (ix) centralizar os serviços contábeis e fiscais; (x) centralizar os serviços de cadastros de clientes, fornecedores, produtos e mercadorias; (xi) centralizar os serviços de informações comerciais de clientes. Para fins do aqui disposto a **Administradora** também deverá obter aprovação prévia do **Condomínio**, para estas situações, salvo se tal despesa já estiver prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO

5.1. - Constituem obrigações do **Condomínio** para com a **Administradora**, extensíveis ao Síndico e aos condôminos:

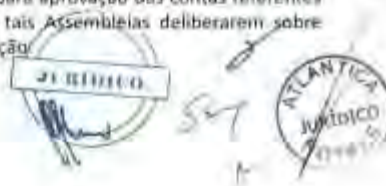
- a) Garantir-lhe livre acesso ao **Condomínio** dando-lhe toda a assistência necessária para o cumprimento de suas tarefas de forma regular e eficiente;
- b) Sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, a atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;
- c) Respeitar as decisões da **Administradora**, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Condominial Anual do exercício;
- d) Não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **Condo-Hotel**, podendo, se desejar, fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações exclusivamente ao representante designado pela **Administradora**;
- e) Tomar conhecimento e fazer cumprir a obrigação de que é expressamente vedado ao Síndico assumir a função de qualquer empregado do **Condomínio**, ou indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular para exercício de funções ligadas ao **Condomínio**;
- f) Tomar conhecimento e fazer cumprir a obrigação de que é vedado o exercício de qualquer atividade comercial dentro do **Condomínio**, por qualquer dos condôminos, principalmente pelo Síndico e membros do Corpo Diretivo do **Condomínio**;
- g) Adotar a designação fantasia definida pela **Administradora** para identificação do **Condo-Hotel**;
- h) Submeter previamente à aprovação da **Administradora** qualquer alteração na sinalização interna ou externa do **Condo-Hotel**;

- i) Manter o **Condo-Hotel** dentro dos padrões da **Marca** utilizada pela **Administradora**, bem como promover as adequações necessárias na hipótese de alteração de qualquer dos padrões da **Marca**;
- j) Outorgar à **Administradora** tantos instrumentos de mandato, públicos ou particulares, quantos se fizerem necessários ao desenvolvimento dos serviços prestados por esta ao **Condomínio**;
- k) Cumprir e fazer com que os seus Condôminos observem os horários regulares de trabalho dos funcionários do **Condomínio**, evitando qualquer demanda por trabalho extraordinário ou fora do horário regulamentar, assim como contribuir para o acatamento das políticas de pessoal implementadas pela **Administradora**, sempre em estrita observação à legislação trabalhista vigente, inclusive com relação ao e-Social;
- l) Contratar e manter vigente, em razão das características especiais hoteleiras do **Condomínio**, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, aqueles indicados pela **Administradora**, definidos de acordo com sua experiência profissional, e os exigidos pela Licenciadora da **Marca**;
- m) Adquirir os suprimentos do **Condo-Hotel** apenas de fornecedores homologados pela **Administradora**;
- n) Indenizar a **Administradora** e/ou suas Associadas, observando o disposto na Cláusula 14 abaixo, pelos prejuízos que esta(s) vier(em) a sofrer e arcar em decorrência de danos causados ou demandas judiciais e litígios propostos pelos Empregados do **Condomínio**, ou ainda, no caso de inadimplemento do **Condomínio** ou dos condôminos das obrigações por qualquer deles contraídas com terceiros em decorrência da administração do **Condomínio** e funcionamento do **Pool**, exceto quando o prejuízo foi decorrente de comprovada má administração, por parte da **Administradora** ou de suas Associadas. Esta obrigação continuará válida mesmo após o término ou eventual rescisão deste **Contrato**; e,
- o) Arcar com os respectivos custos de participação do Gerente Geral, Controller e Empregados do Condomínio que a critério da **Administradora** forem convocados para participar dos programas de treinamento, encontros anuais de vendas, controladoria, recursos humanos e outros, além da Convenção Anual da **Administradora**, promovidos e/ou indicados pela **Administradora** e/ou pela Rede a qual pertence a **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**. Os custos incorridos pela **Administradora** para a organização de todo e qualquer treinamento por ela indicado, incluindo a Convenção Anual, ainda que por alguma eventualidade tais colaboradores não possam participar, serão rateados para o **Condomínio**.

5.2. – Adicionalmente às obrigações acima, compete ao **Condomínio** e aos condôminos, durante todo o período em que a **Administradora** estiver exercendo a administração do **Condomínio**, manter os termos da Convenção do Condomínio compatíveis com o aqui disposto.

5.3. – Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao **Condomínio** e a cada um dos condôminos na proporção de sua quota-parte, para a perfeita execução do presente **Contrato**, quitar: (a) todas as Verbas Pré-Operacionais do **Condomínio**; (b) as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s) unidade(s) habitacional(is); (c) as taxas de condomínio; e, (d) os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva Condominial. Os condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) respectiva(s) unidade(s) habitacional(is), sempre que houver solicitação da **Administradora**.

5.4. – O Síndico, e caso este não o faça, a **Administradora**, convocará anualmente as Assembleias gerais do **Condomínio**, (a) até 30 (trinta) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para aprovar a Previsão Orçamentária Condominial Anual; e, (b) até o final do mês de março de cada ano, para aprovação das contas referentes ao Ano Fiscal anterior. Além da competência ora fixada, poderão tais Assembleias deliberarem sobre qualquer outro assunto que a **Administradora** submeter à sua apreciação.



6. DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS

6.1. - As áreas e bens de propriedade e uso comuns do **Condomínio**, tais como restaurante, lavanderia, garagem, *business center*, sala(s) de eventos e telefonia destinar-se-ão à locação pelo **Condomínio** a terceiros e/ou à própria **Administradora**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.

6.2. - Para os fins de consecução da locação indicada na Cláusula 6.1., acima, quando feita pela **Administradora**, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, o **Condomínio** compromete-se a lhe ceder, 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, custos com mão de obra, insumos, utensílios, água, energia, IPTU e etc.

6.3. - Pela locação do restaurante à **Administradora**, sempre na qualidade de sócia ostensiva da SCP, esta pagará ao **Condomínio** o valor definido na Previsão Orçamentária Anual Condominial aprovada para o período. Neste caso, toda a mão de obra necessária a tal prestação de serviços será selecionada pela **Administradora**, contratada e registrada pelo **Condomínio**, sendo os respectivos custos (salários, encargos, benefícios e verbas rescisórias) integralmente pagos pela SCP.

6.4. - Fica ajustado que a área de eventos, com todos seus equipamentos, bem como os de telefonia, obrigatoriamente serão locados à SCP, que deverá pagar ao **Condomínio** a título de aluguel o equivalente a 98,5% (noventa e oito e meio por cento) do resultado auferido com a exploração destas atividades, após deduzidos os tributos, contribuições e taxas de qualquer natureza incidentes sobre as respectivas receitas e todos os eventuais custos, diretos ou indiretos, relativos à prestação e cobrança dos referidos serviços, incorridos pela SCP para a consecução desta locação. Estende-se o aqui disposto à locação que eventualmente for feita pela SCP referente às demais áreas comuns do **Condomínio**, passíveis de exploração, com exceção do restaurante.

6.5. - Sempre que a locação de áreas comuns do **Condomínio** for feita por terceiros caberá à **Administradora**, em conjunto com o **Condomínio**, definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

6.6. - O término deste **Contrato**, independente do motivo e de qualquer outra formalidade, obrigatoriamente implicará no término das relações locatícias do **Condomínio** previstas nesta cláusula, que envolvam a **Administradora**.

7. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA CONDOMINIAL ANUAL

7.1. - A **Administradora** elaborará anualmente a Previsão Orçamentária Condominial Anual que deverá ser encaminhada ao Síndico e ao Corpo Diretivo do **Condomínio**, em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação antes da Assembleia que visará a aprovação da Previsão Orçamentária Condominial Anual.

7.1.1. - Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Condominial Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto dela constante, a **Administradora** continuará administrando o **Condomínio** com base na previsão do ano anterior corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste **Contrato**, ou, no 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.

7.1.1.1. – Fica desde já estabelecido entre as partes que os itens constantes da Previsão Orçamentária Condominial Anual apresentada pela **Administradora** e que se destinarem a assegurar o cumprimento pela **Administradora** das obrigações contratuais e de qualidade dos serviços prestados no **Condo-Hotel**, no intuito de atender aos padrões da **Marca** e da **Administradora** conforme aqui pactuados, não poderão ser objeto de discussão e/ou exclusão do referido orçamento.

7.1.2. – A **Administradora** obriga-se a apresentar ao **Condomínio**, a Previsão Orçamentária Condominial Anual para o primeiro Ano Fiscal do **Condo-Hotel**, ou seja, do período compreendido entre o Termo Inicial e o dia 31 de dezembro do mesmo ano, 30 (trinta) dias antes do início das operações do **Condo-Hotel**.

7.2. – Havendo necessidade de despesas e desembolsos condominiais extraordinários, a **Administradora** poderá convocar uma Assembleia geral extraordinária de condôminos para deliberar sobre a matéria, caso o Síndico não o faça. Alternativamente, poderá a **Administradora**, ao invés de arrecadar o montante necessário para cobrir tais despesas e desembolsos condominiais extraordinários, após deliberação nesse sentido da Assembleia geral extraordinária dos Condôminos, utilizar o Fundo de Reserva Condominial, desde que o montante disponível seja suficiente ao fim que se necessita, e ainda, que seja previsto e mencionado nesta mesma Assembleia a sua posterior recomposição.

8. DOS SEGUROS

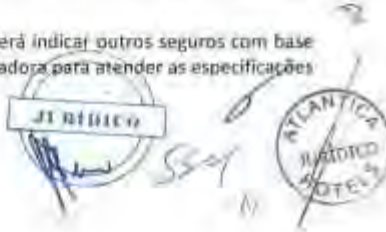
8.1. – Os seguros abaixo elencados deverão ser contratados pelo **Condomínio**, às suas expensas: (a) seguro patrimonial abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio, raio e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do **Condomínio**; (b) seguro de responsabilidade civil condomínio com cobertura de responsabilidade civil empregador; (c) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do **Condo-Hotel**, assegure o pagamento: (i) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o **Condo-Hotel**; (ii) de todas as despesas incorridas para o **Condo-Hotel**; (iii) das remunerações fixadas neste instrumento (lucros cessantes da **Administradora**, do **Condomínio** e **SCP**); (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

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

8.2. – O **Condomínio**, desde já, concorda em contratar em seu nome, se preciso for, seguros que beneficiem exclusivamente a **SCP**, devendo o custo respectivo ser por esta integralmente suportados.

8.3. – O **Condomínio** declara que é de seu conhecimento que o seguro de que trata o item (a) da Cláusula 8.1., acima, deverá obrigatoriamente ser contratado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da concessão do "habite-se" sob pena de o **Condomínio** ter de pagar à Prefeitura multa mensal equivalente a 1/12 do IPTU, conforme previsto no parágrafo único do art. 13 da Lei nº 4.591/64. Não obstante, declara ainda que os seguros de que tratam os itens da Cláusula 8.1., acima, deverão obrigatoriamente ser contratados e mantidos em pleno vigor pelo Síndico durante todo o prazo de vigência do presente **Contrato**. O não cumprimento desta cláusula ensejará na tomada das medidas judiciais cabíveis pela **Administradora**.

8.4. – Além dos seguros previstos nesta Seção, a **Administradora** poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional bem como por determinação da Licenciadora para atender as especificações da **Marca**.



razão deste Contrato, conta esta que deverá ser informada pelo Condomínio à Administradora por escrito em um prazo de 05 (cinco) dias contados da Data de Abertura do Condo-Hotel.


11. DO INÍCIO E DURAÇÃO DO CONTRATO

11.1. - O presente Contrato, vigente desde a data de sua assinatura, permanecerá em pleno vigor por **10 (dez) anos** contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra comunicando-lhe seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

11.2. - As partes desde já concordam que a primeira prorrogação do prazo de vigência do presente Contrato será automática e obrigatória para as partes, exceto na hipótese de o "RSI" do Pool, conforme abaixo definido, referente ao período de 12 (doze) meses contados a partir do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência deste instrumento ("Período de Avaliação") ser inferior a 85% (oitenta e cinco por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos, ou número menor se o mercado local não comportar este número de competidores diretos. Nesta hipótese, a parte que desejar não prorrogar o presente Contrato deverá notificar por escrito a outra parte deste seu desejo no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do respectivo laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado e concluído até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do Período de Avaliação.

11.2.1. As partes concordam que o "RSI" será apurado por empresa idônea e reconhecida na área de consultoria hoteleira, escolhida de comum acordo entre as partes, ficando desde já estabelecido que a empresa escolhida deverá ser selecionada entre as 5 (cinco) empresas de maior reconhecimento no mercado, estando a empresa escolhida plenamente habilitada para o desenvolvimento desta tarefa. A escolha da empresa de consultoria e a respectiva contratação pelas partes deverão ser realizadas com ao menos 30 (trinta) dias de antecedência ao término do período de avaliação. As partes reconhecem ainda que o laudo elaborado pela empresa escolhida será vinculante e definitivo para ambas as partes, e deverá ser concluído e entregue a ambas até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do período de avaliação. Os custos decorrentes da contratação da empresa de consultoria escolhida serão lançados à conta de despesas condominiais do Condomínio. Caso, no entanto, nenhuma das partes solicite que o "RSI" do Pool seja apurado até o início do 18º (décimo oitavo) mês antes do término de vigência do presente Contrato, conforme estabelecido na Cláusula 11.1 supra, acima, este será considerado automaticamente prorrogado, independentemente de qualquer formalidade.

11.2.2. Para fins das disposições acima mencionadas, "RSI" é um índice de comparação de resultado. Compara o "RevPar" do Condo-Hotel com a média de "RevPar" da Cesta Competitiva, levando assim em consideração a ocupação e diária média do Condo-Hotel e de seus concorrentes diretos. É o resultado da divisão do "RevPar" do Condo-Hotel pelo "RevPar" da Cesta Competitiva. Calcula-se o "RevPar" do Condo-Hotel utilizando o total da Receita Líquida de hospedagem no período em referência dividido pela quantidade de apartamentos disponíveis no mesmo período. Calcula-se o "RevPar" da Cesta Competitiva no mesmo período, conforme abaixo:

$$RSI = \frac{\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem do Condo-Hotel}}{\text{Total de Apartamentos disponíveis do Condo-Hotel}}}{\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem da Cesta Competitiva}}{\text{Total de apartamentos disponíveis no Pool da Cesta Competitiva}}} \times 100$$


11.2.3 - Para os fins do cálculo acima disposto, entende-se por "RevPar – Revenue Per Available Room" como sendo a receita por apartamento disponível. Obtém-se este valor dividindo-se o Total da Receita Líquida de Hospedagem pelo total de apartamentos disponíveis.

11.2.4 – Para fins de apuração de referido índice, a Cesta Competitiva é composta pelos seguintes empreendimentos: Hotel Nacional *distributed by* Intercity, Hyatt Place São José do Rio Preto, e Ipe Center Hotel. Caso, durante toda a vigência do presente Contrato, haja alteração significativa na Cesta Competitiva descrita nesta Cláusula, as partes concordam em adequá-la de acordo com nova realidade. As partes desde já também definem que, se necessário, caso não cheguem em um consenso, deverá ser contratado um especialista ou uma empresa especializada ("asset manager") para que, em conjunto, possam redefinir a cesta competitiva mais adequada para o empreendimento.

11.3. – As partes concordam que o "RSI" servirá apenas como requisito para renovação compulsória e automática deste Contrato nos termos desta Cláusula, não devendo ser utilizado por qualquer das partes como motivo de rescisão contratual, já que não constitui obrigação de nenhuma das partes nesse Contrato a obtenção de um percentual mínimo ou determinado do "RSI".

11.4. - O Condomínio, nestes termos, e garantindo desde já o direito de exclusividade à Administradora, por conta e em nome dos Condôminos, declara à Administradora, e a ela assim garante que, ao menos durante todo o prazo mínimo acima mencionado, será esta a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do Condomínio e gerenciamento do Pool do Condo-Hotel.

12. DA RESOLUÇÃO

12.1. - O presente Contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo que qualquer infração às suas cláusulas ou condições 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 e o pagamento da multa prevista na Cláusula 12.2, abaixo.

12.2. - Se, por qualquer razão, este Contrato for resolvido antecipadamente por motivo injustificado de quaisquer das partes, ficará a parte motivadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa e sem prejuízo das reivindicações legais a que tiver direito, o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). A multa ora estipulada será devida 15 (quinze) dias antes da data prevista para que rescisão do presente instrumento ocorra e será corrigida de acordo com a Cláusula 10.2 deste Contrato.

12.3. - Em caso de resolução, por qualquer razão, do contrato da SCP que prevê a administração e exploração do Pool, o presente Contrato será também considerado automaticamente rescindido, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do término do contrato de constituição da SCP, ou prazo menor definido pela Administradora. Nesta hipótese, deverá o Condomínio pagar à Administradora, em até 15 (quinze) dias antes do término do contrato do Pool, a multa prevista no item 12.2., acima, exceto na hipótese de o referido término decorrer de imperícia, imprudência ou negligência, por parte da Administradora, no desenvolvimento das atividades mencionadas no presente instrumento.

12.4. - Na hipótese de o Condomínio ou os Poolistas rescindirem ou estarem inadimplentes em qualquer um dos contratos acessórios a este Contrato, conforme descritos abaixo ("Contratos Acessórios"), sem que a Administradora ou a outra parte contratada esteja inadimplente, este Contrato poderá ser rescindido



pela **Administradora** ("**Cross Default**"), devendo o **Condomínio** ou os **Poolistas**, conforme for o caso, pagar a multa prevista na Cláusula 12.2 acima:

- (i) **Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação:** instrumento de constituição da SCP celebrado entre a **Administradora**, na qualidade de sócia ostensiva, e os **poolistas**, na qualidade de sócios participantes, **Anexo G** a este **Contrato**;
- (ii) **Contratos de Prestação de Serviços de Tecnologia da Informação:** Contratos por meio dos quais empresas de telecomunicações e tecnologia especialmente indicadas pela **Administradora** prestarão ao Empreendimento serviços de tecnologia relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo Empreendimento e maximizar as atividades e resultados operacionais deste, nos termos do **Anexo VII** do Acordo Comercial celebrado;
- (iii) **Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos:** Cessão em favor da **Administradora** de áreas do Empreendimento a título gratuito, bem como dos móveis, equipamentos, instalações e demais artigos de decoração que os guarnecem, nos termos do **Anexo IX** do Acordo Comercial celebrado.

12.4.1. – Em razão do disposto acima, o **Condomínio** assume perante a **Sociedade** (SCP), em caráter solidário e como principal pagador, todas as obrigações estabelecidas para os **Proprietários** no contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP), podendo ser demandado isoladamente e em nome próprio, por quaisquer obrigações lá estabelecidas.

12.4.1.1. – Na hipótese de o **Condomínio** vir a ser instado a suportar qualquer passivo ou obrigação dos **Proprietários**, este se ressarcirá de tal pagamento promovendo o respectivo rateio extraordinário de quotas condominiais entre todos os **Condôminos**.

12.5. – Considerando que este **Contrato** e o **Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação (Anexo G)** consubstanciam um único ajuste comercial, a extinção por qualquer motivo de um dos contratos, extinguirá automaticamente o outro.

13. DO TÉRMINO

13.1. – Terminado este **Contrato**, por que motivo for, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **Administradora**, dentro de até 60 (sessenta) dias após o término do **Contrato**, preparará e entregará ao **Condomínio** um demonstrativo contábil, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste **Contrato**. Para viabilizar a preparação deste demonstrativo, o **Condomínio** se obriga a permitir à **Administradora** a continuidade ao acesso aos registros e documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais em suas dependências, pelo prazo aqui previsto, responsabilizando-se pelos custos de viagem e estada dos profissionais designados pela **Administradora** para realizar a execução dos serviços retro referidos bem como pelo pagamento do valor correspondente ao valor mensal cobrado a título de processamento de documentos, habitualmente cobrado pela **Administradora**. Caso o **Condomínio** opte por submeter o demonstrativo contábil, às suas expensas, à auditoria externa ou interna, o prazo de execução da referida auditoria e da respectiva entrega de seu relatório deverá ser acrescido ao prazo de entrega dos demonstrativos contábeis finais pela **Administradora**;



- b) A **Administradora** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo presente instrumento e eventuais procurações que também lhe forem outorgadas nos termos deste **Contrato**, e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) A **Administradora** disponibilizará e entregará ao **Condomínio** os livros, documentos e registros a este pertencentes;
- d) A **Administradora**, em conjunto com o Síndico ou um preposto por ele indicado, vistoriará o **Condomínio**, lavrando-se ao final o respectivo termo de vistoria;
- e) A **Administradora** descontinuará totalmente o uso, no **Condomínio**, de todas as suas marcas, inclusive 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, devendo as despesas com a retirada ser custeadas pelo **Condomínio**;
- f) A **Administradora** desconectará o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao **Condomínio** todas as informações contábeis na forma impressa e fiscais na forma em que foram gerados e enviados, referentes ao período em que administrou o empreendimento;
- g) O **Condomínio** devolverá à **Administradora** toda e qualquer propriedade intelectual da **Administradora**, da Licenciadora da **Marca**, e de suas associadas que, estejam em seu poder, independente de interpelação ou notificação, dentro do prazo de 15 (quinze) dias antes da data do término ou rescisão deste **Contrato**, sob pena de arcar com o pagamento de indenização para a **Administradora** ou a Licenciadora da **Marca**, multa não compensatória de 10% (dez por cento) ao mês, ou fração, calculada com base no valor médio da Receita Bruta de todas as operações que a **Administradora** desenvolve no **Condomínio**, seja em suas áreas comuns ou em suas unidades autônomas do Pool, tomando-se em conta os 06 (seis) últimos meses de sua operação.

13.2. - Para os fins de encerramento das relações jurídicas de administração condominial e de gerenciamento da SCP, fica ajustado que pelo menos 60 (sessenta) dias antes da data prevista para tal encerramento deverá ser realizado, por empresa especializada contratada de comum acordo entre as partes, um levantamento geral dos bens, equipamentos e utensílios existentes no **Condomínio** a fim de que as partes verifiquem os bens que deverão ser devolvidos pela **Administradora** ao **Condomínio**. O custo deste trabalho será de responsabilidade do **Condomínio**.

13.3. - Em qualquer hipótese de extinção do **Contrato**, a **Administradora** disporá de até 180 (cento e oitenta) dias para o encerramento e prestação de contas de suas ações e dos recursos confiados à sua guarda, e terá direito de permanecer na administração do **Condomínio** até que lhe seja integralmente paga toda e qualquer quantia que lhe seja devida, pela administração do **Condomínio** e gerenciamento da SCP, tais como, remunerações, indenizações, reembolsos e etc.

14. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS E DO DEVER DE INDENIZAR

14.1. - Este **Contrato** não cria qualquer vínculo entre a **Administradora**, suas filiais e/ou suas Associadas, e o **Condomínio** e/ou os condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do **Condomínio** perante seus Empregados.

14.2. - Na hipótese de a **Administradora** e/ou seus eventuais sucessores e respectivos sócios, empregados, administradores e representantes virem a ser demandados, ainda que conjuntamente com o **Condomínio**, a qualquer tempo, inclusive depois do término do presente **Contrato**, por meio de qualquer reclamação trabalhista, ou qualquer outra medida judicial de natureza civil, administrativa, tributária, ambiental ou



criminal, proposta por qualquer empregado, agente, representante, sócio, subcontratado e/ou terceiro contratado do **Condomínio**, compromete-se então o **Condomínio** a requerer a imediata exclusão da **Administradora** do feito, assumindo todos os ônus decorrentes, indenizando e reembolsando a **Administradora** pelos respectivos custos e prejuízos incorridos, conforme previsto na cláusula abaixo, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da **Administradora**, hipótese em que os custos e ônus incorridos pela **Administradora** serão arcados por esta.

14.2.1 - Na eventualidade de serem promovidas ações trabalhistas pelos sindicatos seja contra a **Administradora**, seja contra o **Condomínio**, fica desde já estabelecido que a defesa será feita única e exclusivamente por advogados indicados pela **Administradora**, às custas do **Condomínio**, a fim de se garantir a homogeneidade da **Rede**, evitando que outros empreendimentos sejam prejudicados em razão de decisões contrárias à categoria dos condomínios.

14.2.2 - A **Administradora** poderá escolher os advogados para a sua defesa, determinando, durante todo o curso do litígio, a estratégia de defesa, arcando o **Condomínio** com todos os custos, respeitado o limite máximo trazido pela tabela de honorários da Ordem dos Advogados de São Paulo (OAB/SP).

14.2.3 - Caso a exclusão da **Administradora** e/ou de suas Associadas não seja aceita, o **Condomínio** irá reembolsar a **Administradora** e/ou suas Associadas, no prazo de 48 (quarenta e oito horas) contadas da solicitação da **Administradora**, todas as despesas incorridas no processo (incluindo aquelas incorridas pela **Administradora** para se defender no processo).

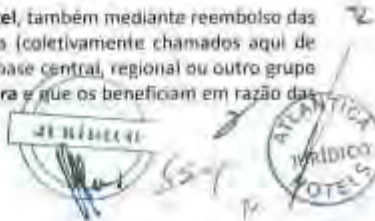
14.3 - As Partes comprometem-se a se licitar, se defender e indenizar reciprocamente, pelas perdas, danos, obrigações, reclamações, processos (judiciais, administrativos ou arbitrais), autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas (incluindo, sem limitação, honorários advocatícios, honorários de peritos, custas judiciais e desembolsos) direta ou indiretamente incorridos em virtude de (i) qualquer falsidade, insuficiência, omissão erro, inadequação, ou inexactidão das declarações prestadas; (ii) qualquer violação ou inadimplemento (parcial ou total) das obrigações previstas neste acordo.

14.3.1. 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 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

15. DO REEMBOLSO DE DESPESAS

15.1 - Sem prejuízo das disposições constantes no presente Instrumento, as despesas de viagem, hospedagem, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras que tenham sido incorridas pela **Administradora**, seus Empregados ou profissionais que a ela prestem serviços e/ou a de Rede à qual a **Administradora** se acha vinculada, decorrentes da execução do objeto deste **Contrato**, correrão por conta do **Condomínio**, devendo o reembolso à **Administradora** ser realizado até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa em questão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela **Administradora**.

15.2 - A **Administradora** fará com que sejam fornecidos ao **Condo-Hotel**, também mediante reembolso das despesas diversas por ela incorridas, alguns serviços e/ou vantagens (coletivamente chamados aqui de "Serviços de Cadeia"), geralmente fornecidos ou negociados por uma base central, regional ou outro grupo a outros empreendimentos também administrados pela **Administradora** e que os beneficiam em razão das



negociações no âmbito da Rede. Entende-se por Serviços de Cadeia, exemplificadamente, mas não limitativamente os seguintes: pesquisa e desenvolvimento de clima organizacional, gerenciamento de energia; garantia de qualidade; seguro de vidas; planejamento de cardápios; preparo e serviço de alimentação; controles contábeis; auditoria interna; certificação de qualidade (auditorias departamentais para verificação de padrões e procedimentos das respectivas marcas e identidade da Administradora Selo Azul); serviços adicionais centrais, regionais ou de outro grupo que possam ou venham a ser de tempos em tempos oferecidos para o benefício de empreendimentos administrados pela Administradora ou em substituição aos serviços ora desenvolvidos em hotéis individualmente que possam ser mais eficientemente realizados numa base de grupo; participação em apólices "guarda-chuva" de seguros (mediante adesão do empreendimento); programas de fidelidade; serviços administrativos como correio, cartório, malotes, análises e reanálises de crédito, crachás, chaves magnéticas, telefonia móvel; software fiscal; sistema de gerenciamento de manutenção, serviços de guarda, digitalização e arquivamento de documentos; serviços de som ambiente e espera telefônica; buscas e consultas em mídias digitais; cliente oculto; aplicativos de facilidades hoteleiras, dentro outros, serviços estes não incluídos na remuneração da Administradora.

15.3. - Fica ajustado que se tais despesas não constarem da Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada, a Administradora deverá obter prévia autorização do Síndico, para nelas incorrer.

16. DA CONFIDENCIALIDADE

16.1. Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste Contrato e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste Contrato ("Informação Confidencial"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresso consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da Informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

16.1.1. - Para os fins deste Contrato, Partes Relacionadas correspondem a (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pelas Partes, ou pelos sócios das Partes, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

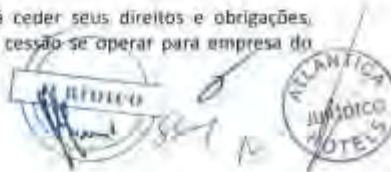
16.2. - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste Contrato.

16.3. - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste Contrato.

17. DA CESSÃO

17.1. Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente Contrato, desde que se responsabilize integral e subsidiariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte.

17.2. - Não obstante o acima estipulado, a Administradora poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência do Condomínio, na hipótese desta cessão se operar para empresa do



mesmo grupo econômico, desde que seja mantida a mesma qualidade na prestação dos serviços objeto deste **Contrato**, podendo inclusive realizar referida cessão de forma parcial ou total, em caráter temporário ou permanente, devendo, para tanto, comunicar ao **Condomínio** acerca de tal fato com 60 (sessenta) dias de antecedência, não representando esse comunicado, em nenhuma hipótese, necessidade de aprovação do **Condomínio**. A cessão mencionada neste item poderá também ocorrer no tocante às remunerações a que a **Administradora** fizer jus.

18. DA OUTORGA DE PODERES

18.1. – Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretroatável, e independente da procuração que será oportunamente outorgada pelo **Condomínio** à **Administradora**, nos exatos termos em que a **Administradora** lhe solicitar, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, o **Condomínio** desde já nomeia e constitui a **Administradora** sua bastante procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, agindo em nome e por conta do **Condomínio** pratique todos e quaisquer atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo substabelecer tais poderes para, dentre outras coisas: **(a)** representar o **Condomínio** perante todos os órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; **(b)** representar o **Condomínio** perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos, aplicações e etc.; **(c)** acessar as contas bancárias do **Condomínio** e realizar a transferência em seu benefício de valores devidos pelo **Condomínio** nos termos deste **Contrato** e não pagos à **Administradora**, conforme Cláusula 10 acima; e, **(d)** contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados.

18.2. – Não obstante o acima disposto, caso a **Administradora** assim o solicite, para a perfeita execução deste **Contrato** o **Condomínio** se compromete a outorgar à **Administradora** tantos instrumentos específicos de mandato quantos forem necessários.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

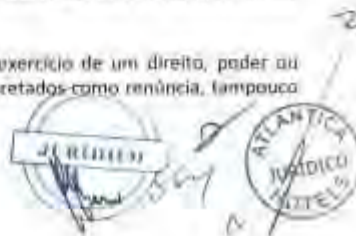
19.1. – Com a exceção do estabelecido na Cláusula 20.2, abaixo, todas as alterações do presente **Contrato** serão válidas somente quando feitas por escrito, através de aditamentos e instrumentos próprios, devidamente assinados pelas Partes.

19.1.1 – O presente **Contrato** é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Contrato**.

19.2. – Todos os contratos celebrados pelo **Condomínio** com concessionárias e/ou empresas prestadoras de serviços terceirizados, deverão, previamente à sua assinatura, ser submetidos ao conhecimento da **Administradora**, de sorte a que esta possa aprovar previamente os procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

19.3. – Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente **Contrato** seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente **Contrato** e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente **Contrato** não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

19.4. – O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Contrato** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco



deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

19.5. - O **Condomínio** e a **Administradora**, por seus representantes legais, declaram que têm amplos e plenos poderes para assinar este **Contrato** e seus anexos, e assim sub-rogarem-se a todos os direitos e obrigações aqui previstas.

19.6. - O presente **Contrato** não constitui qualquer espécie de acordo operacional, joint-venture ou associação entre as Partes, sendo certo que: (i) as Partes são totalmente independentes entre si; e (ii) nenhuma disposição deste **Contrato** deverá ser interpretada no sentido de criar qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes.

19.7. - As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste **Contrato** poderão ser objeto de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

19.8. - As Partes, por si e por seus representantes legais, empregados e agentes, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente **Contrato**, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis, em especial a lei anticorrupção brasileira (Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013). Na execução deste **Contrato**, nem a **Administradora** e tampouco o **Condomínio**, assim como quaisquer de seus respectivos representantes legais, empregados e/ou agentes, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as regras anticorrupção.

19.8.1. Qualquer descumprimento do acima estipulado, bem como das regras anticorrupção vigentes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, provocada pela Parte infratora, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **Contrato**.

19.9. As premissas (ou "Considerandos") deste instrumento integram o presente **Contrato** para todos os fins e efeitos, sobretudo para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas partes nas cláusulas e condições ora pactuadas.

20. DOS ANEXOS

20.1. - São documentos anexos e inseparáveis a este **Contrato**, os seguintes:

- a) **Anexo A** - Definições do **Contrato**;
- b) **Anexo B** - Cópia de todos os Projetos do **Condo-Hotel**, especialmente o projeto arquitetônico do **Condomínio**, aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como o de desenhos do **Condo-Hotel** ("PROJETOS");
- c) **Anexo C** - Cópia do Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de **Condomínio** do **Condomínio**, arquivado no competente Registro de Imóveis, com a respectiva matrícula atualizada que certifica o registro;
- d) **Anexo D** - Cópia do Auto de Conclusão da Obra do **Condomínio** ("HABITE-SE");
- e) **Anexo E** - Cópia do ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS emitido em nome do **Condomínio**;
- f) **Anexo F** - Cópia da CND (Certidão Negativa de Débitos) do **Condomínio**, especialmente da CND do INSS referente à obra;
- g) **Anexo G** - Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação;



20.1.1. - Com exceção dos Anexos A e G acima mencionados, todos os outros supra enumerados deverão ser providenciados pelo Condomínio após a conclusão das obras, os quais, rubricados pelas partes, passarão a fazer parte integrante do presente instrumento.

20.2. - Para fins de dar publicidade a todos os Adquirentes e condôminos do Condomínio, já faz parte integrante e dependente deste Contrato o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, Anexo G acima referido, que regerá as relações que envolvem o Pool. Não obstante o retro disposto, nos termos da Cláusula 19.1, acima, as partes ajustam que eventuais alterações e/ou adendos havidos no Anexo G não serão alvo de modificação deste Contrato, nem necessitarão de anuência ou aprovação do Síndico.

21. DO FORO CONTRATUAL ELEITO PELAS PARTES

21.1. - As partes elegem o Foro cidade de São José do Rio Preto – SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

É por estarem de acordo, as partes firmam o presente documento e seus anexos, em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Barueri, 30 de setembro de 2019




Condomínio Geórgina Business Park – Setor E
Representado por: Geórgina Investimentos e Participações Ltda.


Guilherme Gabriel Martini
RG: 22.048.146-3 SSP/SP
CPF: 745.897.160-20


Atlantia Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora


Ricardo Bluvol
RG: 23.328.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-48

Testemunhas:

1. 
Nome: Izabela Silva da Rocha
RG: 47.991.040-6
CPF: 396.225.048-41

2. 
Nome: Luiz Antonio da Silva
RG: 14.166.934-2



Anexo A ao Contrato de Administração - DEFINIÇÕES DO CONTRATO

Nos termos da cláusula I.1. do **Contrato**, e Item I.1. do **Anexo G ao Contrato**, as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito ao longo de todo o **Contrato** e de seu **Anexo G**, sem exceções, terão o significado e deverão ser interpretadas conforme segue:

Ano Fiscal: é o período de 12 (doze) meses que se inicia em 1º (primeiro) de janeiro e se encerra em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano. Considerar-se-á como primeiro Ano Fiscal o período compreendido entre o Termo Inicial assim considerada a data de emissão da 1ª (primeira) nota fiscal pela Administradora com relação as atividades hoteleiras do **Condo-Hotel** e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á último Ano Fiscal o período compreendido entre o dia 1º de janeiro e o Termo Final. Só poderá ser considerado como Ano Fiscal **Completo** o período de 12 (doze) meses completos, iniciando-se em 1º (primeiro) de janeiro e se encerrando em 31 (trinta e um) de dezembro.

Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia"): reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas.

Assembleia Geral da Sociedade: reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas.

Associadas: Quaisquer empresas cujo controle do capital seja detido por uma das partes, ou quaisquer empresas que tenham o controle do capital de uma das partes.

Capital de Giro: É a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora**, e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender as necessidades de caixa para a operação do **Condomínio** e ou do Pool, conforme o caso.

Condo-Hotel: empreendimento hoteleiro e respectivas áreas e coisas comuns em que foi instalado o **Condomínio**, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins, instalações para serviços e lazer do **Condomínio**, que comportam a instalação e o funcionamento da infra-estrutura hoteleira objeto do **Contrato**, aprovado para uso estritamente comercial (categoria de uso restrito à prestação de serviços hoteleiros, ou seja, não residencial), conforme licença expedida pela Prefeitura. Para os fins do presente instrumento será considerado "**Condo-Hotel**" o **Setor E** do **Georgina Business Park**, conforme definido no Considerando (j) deste instrumento.

Condôminos: são adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) habitacional(is) do **Condo-Hotel**.

Condomínio: é o ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade, ficando desde já entendido entre as Partes que o **Georgina Business Park**, consiste em um complexo imobiliário com diversos setores de finalidades diferentes, sendo que o **Setor E** de referido complexo será uma edificação com unidades habitacionais do tipo condo-hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a restaurante, bar, sala de convenção, estacionamento, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira. Para os fins do presente instrumento será considerado "**Condo-Hotel**" o **Setor E** do **Georgina Business Park**, que é o conjunto formado pelas unidades habitacionais, áreas e bens comuns da edificação retro referida, devidamente aprovada para a atividade

ATLANTICA
JURIDICO
HOTELS

hoteleira, conforme Alvará de Aprovação e Execução expedido pela Prefeitura do Foro do **Condo-Hotel**. Em virtude do retro disposto, sempre que neste **Contrato** e em seus **Anexos** houver menção de Condomínio ou Condôminos, resta claro que se estará referindo ao **Setor E** do **Georgina Business Park** e somente aos respectivos condôminos deste **Setor E**.

Conselho Fiscal: é o conselho formado nos termos da Convenção do Condomínio.

Conselho de Representantes do Pool: órgão de representação do Pool, formado por 03 (três) Poolistas.

Convenção do Condomínio: Documento que disciplina a utilização das áreas comuns do **Condomínio** e demais disposições a ele relativas.

Corpo Diretivo do Condomínio: órgão representativo formado por Síndico, Subsíndico e pelos membros do Conselho.

Data de Abertura do Condo-Hotel: Data em que se iniciará a regular operação do Condo-Hotel, comprovada mediante a emissão da primeira Nota Fiscal de Prestação de Serviços emitida pela **Administradora**.

Empreendimento: É o complexo imobiliário onde serão praticadas as atividades hoteleiras. Para os fins do presente instrumento será considerado "Empreendimento" o **Setor E** do **Georgina Business Park**, conforme definido no Considerando (I) deste instrumento.

Empregados: são todos os colaboradores que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo no **Condomínio** atividades necessárias à sua peculiar operação, sob supervisão da **Administradora**, registrados como empregados do **Condomínio** (à exceção do Gerente Geral).

Estoque: são bens tangíveis ou intangíveis adquiridos ou produzidos com o objetivo de venda ou utilização própria no custo normal de suas atividades, tais como itens de *toilette* cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis e toalhas, envelopes e papel de carta, canetas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cardápios, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do **Condo-Hotel**.

FF&E - Furniture, Fixture and Equipments (Móveis, Utensílios e Equipamentos): são todos e quaisquer bens móveis, tais como, mas não somente, móveis, alfaias, utensílios e equipamentos que guarnecem os apartamentos, áreas comuns, cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou sejam necessários à operação do **Condo-Hotel**, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente no imóvel.

Fundo de Comércio: é o conjunto de direitos que se estabelecem em favor da **Administradora/Licenciadora** com relação às marcas licenciadas, nos quais se computam e se integram os valores agregados pela sua utilização, de posse da **Administradora/Licenciadora**.

Fundo de Reserva Condominial: recurso proveniente da contribuição dos condôminos através da taxa condominial destinados a investimentos necessários a operação ou em caso de necessidade urgente, em conformidade com a convenção condominial. Tais recursos serão devidamente depositados em conta segregada da operação condominial, permitindo que haja controle dos recursos. A **Administradora** terá pleno acesso ao referido Fundo de Reserva Condominial, podendo dele fazer uso para a destinação específica ora mencionada, sem que haja necessidade de prévia autorização do **Condomínio**.

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência e funcionamento do **Condo-Hotel** e responsável pela supervisão dos Empregados.



Licenças: são todas as permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades para o funcionamento e manutenção do **Condo-Hotel**.

Licenciadora é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca**, que concedeu à **Administradora**, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da **Marca**, no território nacional, em todas suas variações, combinações e derivações.

O&S&E - Operational Supply & Equipments (Suprimentos Operacionais): são todos e quaisquer bens móveis que não guarnecem as unidades habitacionais e áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, mas que são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, Estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel** e etc.

Plano Operacional Anual: documento preparado anualmente pela **Administradora** e apresentado à **Contratante**, do qual constarão os principais objetivos financeiros previstos para o ano, com as seguintes previsões: ocupação, diária média, Receita Líquida, Custos e Despesas Operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, Lucro Antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL, Lucro/ (Prejuízo) da Sociedade, além das estimativas de capital de giro, investimentos através de recursos provenientes do **Fundo de Reposição de Ativos**, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Empreendimento**), apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (Capital Expenditures).

Pool: sistema associativo de exploração conjunta da totalidade das unidades autônomas, gerenciado e administrado pela **Administradora** com fim único e exclusivo de exercer a atividade hoteleira no **Condomínio**.

Poolista ou Poolistas: condômino(s) proprietário(s) ou titular(es) de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Condomínio**, que obrigatoriamente participam do Pool, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("**Anexo G**").

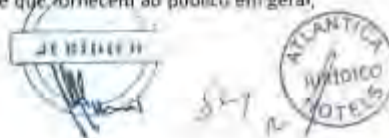
Previsão Orçamentária Condominial Anual: documento anualmente preparado pela **Administradora**, apresentado ao Síndico e ao Corpo Diretivo do **Condomínio** e aprovado em Assembleia pelos Condôminos, do qual constarão as receitas e despesas condominiais diversas previstas para o ano.

Receita Bruta: compreende o montante das receitas provenientes das vendas com a prestação de serviços, mercadorias, receitas financeiras e outras, devidamente registradas por regime de competência, relativas a exploração da entidade, tais como, diárias, telefonia, locação de salas de eventos, restaurantes, bares, variação cambial, receita financeira com aplicações e eventual alienação de itens que compoñham o ativo fixo.

Receita Líquida: É o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.

Receita Líquida de Hospedagem: compreende a receita de diárias, taxa de ISS, no show deduzidos os tributos incidentes de ISS, PIS e COFINS (cumulativo e não cumulativo), devidamente registradas por regime de competência.

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros pertencentes e ligados à organização da **Licenciadora** e/ou da **Administradora** e que atuam no mercado sob o **Sistema** inter-relacionado por elas desenvolvido, combinado com as marcas registradas da **Licenciadora**, e que fornecem ao público em geral.



em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de meios de hospedagem nacionais e internacionais.

Regras e Procedimentos Contábeis: constituem-se num conjunto de regras e procedimentos emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais órgãos reguladores. Aplicando-se ainda as regras estabelecidas para fins de apuração de resultados por centro de custo contidos no Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira ("U.S.O.A." - "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry" - elaborado e atualizado pela "International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("Generally Accepted Accounting Principles - GAAP")

Regimento Interno do Condomínio: Conjunto de normas que visa regular principalmente o comportamento e a conduta dos condôminos, hóspedes e demais ocupantes do Condo-Hotel.

Síndico: Representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da Lei e nos termos da Convenção de Condomínio.

Sociedade em Conta de Participação (ou "SCP" ou "Pool"): é a sociedade constituída nos termos dos Artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada por todos os condôminos, obrigatoriamente, como sócios participantes, e pela Administradora, como sócia ostensiva, com o objetivo de explorar o Pool e eventuais áreas e equipamentos comuns do Condo-Hotel, passíveis de exploração hoteleira.

Subsídico: é a pessoa física ou jurídica eleita nos termos da Convenção de Condomínio.

Tecnologia da Informação: serviços de telecomunicações e tecnologia especialmente relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela Administradora, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas.

Termo Inicial: é a data em que a Administradora começar a operar efetivamente o Condo-Hotel, atestada pela expedição da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel com a Marca.

Termo Final: é a data em que, por qualquer razão, cessarem os efeitos do Contrato, deixando a Administradora de exercer suas atividades no Condo-Hotel.

Unidade Habitacional (ou "Unidade Autônoma", ou "Apartamento", ou "UH"): é assim considerado cada apartamento do Condo-Hotel.

U.S.O.A. ("Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira"): consiste no "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry" - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela "International Association of Hospitality Accountants - I.A.H.A.", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("Generally Accepted Accounting Principles - GAAP"), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pelo "Financial Accounting Standards Board - FASB".



Anexo B ao Contrato de Administração - PROJETOS

CÓPIA DE TODOS OS PROJETOS DO CONDO-HOTEL, ESPECIALMENTE O PROJETO ARQUITETÔNICO DO CONDOMÍNIO, APROVADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL, BEM COMO O DE DESENHOS DO CONDO-HOTEL

27



Anexo C ao Contrato de Administração- CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

CÓPIA DO INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO, ARQUIVADO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS, COM A RESPECTIVA MATRÍCULA ATUALIZADA QUE CERTIFICA O REGISTRO



15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

1484

1485

1486

1487

1488

1489

1490

1491

1492

1493

1494

1495

1496

149

The image displays a grid of 16 pages of legal documents, organized in a 4x4 layout. Each page contains dense, small-print text, likely representing individual contracts or sections of a larger agreement. The documents are arranged in two columns and four rows. The bottom-right page (row 4, column 2) is distinguished by a circular stamp that reads "ATLANTIC INVESTED HOTELS". Handwritten in blue ink on this page are the letters "SSY" and "R", along with a checkmark and other markings. The overall appearance is that of a scanned document set, possibly for legal review or archival purposes.

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

1484

1485

1486

1487

1488

1489

1490

1491

1492

1493

1494

1495

1496

1497

1498

1499

1500

1501

1502

1503

1504

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

1540

1541

1542

1543

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

1573

1574

1575

1576

1577

1578

1579

1580

1581

1582

1583

1584

1585

1586

1587

1588

1589

1590

1591

1592

1593

1594

1595

1596

1597

1598

This image displays a grid of 16 pages of legal documents, arranged in a 4x4 layout. Each page contains dense, small-print text, likely representing individual contracts or sections of a larger agreement. The documents are organized into four columns and four rows. The text is mostly illegible due to its size and the quality of the scan. In the bottom right corner, there are two prominent circular stamps. The first is a blue stamp with the word "JURÍDICO" in the center, surrounded by a circular border. The second is a red stamp with the text "GRANDE JURÍDICO HOTELS" around the perimeter. There are also some handwritten marks and initials scattered across the bottom right area of the page grid.

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

1484

1485

1486

1487

1488

1489

1490

1491

1492

1493

1494

1495

1496

1497

1498

1499

1500

1501

1502

1503

1504

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

1540

1541

1542

1543

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

1573

1

This page contains a grid of 16 small, illegible documents, likely individual contracts or legal forms, arranged in a 4x4 layout. Each document appears to have a header section and several paragraphs of text. The text is too small to be read.

At the bottom right of the page, there are several official stamps and handwritten marks:

- A circular stamp with the word "JURIDICO" in the center.
- A rectangular stamp with the text "ATLANTICA JURIDICO HOTEL" and a signature.
- Handwritten initials "M N" and a large handwritten "R" to the right of the stamps.

This page contains a grid of 16 small document thumbnails, arranged in 4 rows and 4 columns. Each thumbnail is labeled with a number in the top right corner: 13, 14, 15, 16 in the first row; 17, 18, 19, 20 in the second row; 21, 22, 23, 24 in the third row; and 25, 26, 27, 28 in the fourth row. The documents appear to be legal contracts or investment forms. At the bottom right of the page, there is a circular stamp with the word "JURIDICO" inside, a handwritten signature, and a date "27/11/2011". To the right of the stamp, there are handwritten letters "D" and "R" and a signature.

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

JURÍDICO

ATLANTICA JURÍDICO HOTEL

547 N

2

Anexo D ao Contrato de Administração- HABITE-SE

CÓPIA DO AUTO DE CONCLUSÃO DO CONDO-HOTEL ("HABITE-SE")

29



Anexo E ao Contrato de Administração - BOMBEIROS

CÓPIA DO ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS EMITIDO EM NOME DO CONDOMÍNIO

30



Anexo F ao Contrato de Administração - CND

CND - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO CONDOMÍNIO, EXPEDIDA PELA RF/INSS, REFERENTE À OBRA DO CONDO-HOTEL

31



Anexo G ao Contrato de Administração - CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

QUADRO RESUMO			
i) SÓCIOS PARTICIPANTES: Todos os Condôminos que, obrigatoriamente, firmam o Termo de Adesão (Anexo 1)			
ii) ADMINISTRADORA: Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.			
iii) OBJETO: Gerenciamento do Pool Hoteleiro			
iv) PRAZO: 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, conforme Cláusula XVII.			
v) MARCA A SER LICENCIADA: Hilton Garden Inn			
vi) ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: Avenida Anísia Haidad, nº 8001 – Setor E – São José do Rio Preto/SP			
vii) NÚMERO DE APARTAMENTOS NO POOL: 100%			
viii) NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO: Hilton Garden Inn São José do Rio Preto			
ix) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E SUA ASSOCIADA:			
Serviço Produto	Descrição	Valor	Cláusula
Serviços de Supervisão Contábil ("Processing Fee")	Supervisão contábil de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais	Isento	VI.1 "h"
Taxa Mensal de Administração	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre a Receita Líquida)	3,5% sobre a Receita Líquida total	VII.1 "a" (i)
Taxa Mensal de Incentivo	Prestação de serviços de administração hoteleira do Condo-Hotel (sobre o Lucro Operacional Bruto - GOP)	8% sobre o Lucro Operacional Bruto, se a margem do GOP for menor ou igual a 25%; 9% sobre o Lucro Operacional Bruto se a margem do GOP for maior que 25% e menor ou igual a 30%; 10% sobre o Lucro Operacional Bruto se a margem do GOP for maior que 30%	VII.1 "a" (iii)
Taxa Mensal de Comercialização	Divulgação da Rede juntamente com suas bandeiras com a finalidade de promover suas marcas agregando valor ao empreendimento	2,0% sobre a Receita Líquida total	VII.1 "a" (ii)

JURÍDICO

ATLANTICA HOTELS

JURÍDICO

Hotel Direto	Venda de hospedagem e eventos a clientes e segmentos de mercados específicos	Incluída na Taxa Mensal de Comercialização descrita no item acima	-
Reembolso de Despesas	Despesas reembolsáveis incorridas pela Administradora durante a execução dos Serviços	Mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela Administradora	XXI



CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade que ora se forma, a

(a) **Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente **Administradora**;

e, de outro lado, na qualidade de sócios participantes da sociedade que ora se forma, os

(b) **Condôminos Proprietários ou Titulares de Direitos Aquisitivos sobre Unidades Autônomas do Condomínio Georgina Business Park – Setor E**, em construção, localizado na Avenida Anísio Haddad, nº 8001 – Setor E, no Estado de São Paulo, Cidade de São José do Rio Preto (o “**Condomínio**”), neste ato representado por suas Instituidoras, **Georgina Investimentos e Participações Ltda**, devidamente inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 19.134.362/0001-01, sediada na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Anísio Haddad, nº 8001, sala 7, CEP 15.093-000, por seus representantes ao final nomeados e assinados, assim considerados os proprietários ou titulares dos direitos aquisitivos sobre unidades autônomas do Setor E do **Condomínio**, bem assim aqueles que posteriormente firmarem o respectivo Termo de Adesão (**Anexo 1**) ao presente instrumento, e que ali se encontram devidamente nomeados e qualificados, doravante denominados, individualmente, simplesmente como **Proprietário**;

Considerando que:

- (i) A **Administradora** é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, utilizando-se de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios;
- (ii) A **Administradora** firmou nesta data, Contrato de Administração com o **Condomínio/Instituidora** (o “**Contrato de Administração Condominial**”), para formalizar a contratação da **Administradora** para o exercício da administração condominial do **Condomínio** e gerenciamento do Pool Hoteleiro que ora é formado no **Condomínio**;
- (iii) O **Proprietário** é senhor e legítimo titular de direitos aquisitivos de unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) vaga(s) de garagem, integrantes do **Condomínio** e deseja que estas sejam entregues à exploração hoteleira da **Administradora**;
- (iv) As partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de uma sociedade em conta de participação, na qual a **Administradora** aportará fundos iniciais, o uso de certos direitos por ela detidos sobre a **Marca** e sobre o sistema hoteleiro para os quais está licenciada e filiada, seu trabalho e sua competência profissional, e o **Proprietário** aportará determinados fundos, conforme previsto nesse contrato;
- (v) A Sociedade desenvolverá seu objeto social, visando a obtenção de lucro comum;
- (vi) 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 de acordo com a **Marca**;

JS RIBEIRO



(vii) A **Administradora** explorará as unidades autônomas que integram o **Condo-Hotel** de forma homogênea e conjunta, constituindo assim, um único pool, visando a obtenção de resultados comuns;

(viii) A **Incorporadora** cederá aos **Proprietários** os direitos e obrigações deste **Contrato** na medida em que for comercializando junto aos adquirentes as unidades autônomas objeto deste **Contrato** passando estes a serem os **Sócios Participantes da Sociedade**;

As partes têm, justo e contratado, nos termos dos artigos 991 ao 996 do Código Civil Brasileiro, a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação (a "**Sociedade**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I. DAS DEFINIÇÕES

I.1. - Para os fins do presente Instrumento e da relação jurídica dele derivada as expressões grafadas com iniciais maiúsculas e em negrito têm o significado a elas atribuídas no **Anexo A ao Contrato de Administração**.

II. DA IDENTIFICAÇÃO, SEDE, OBJETO E FUNDOS SOCIAIS DA SOCIEDADE

II.1. - Da Identificação: A **Sociedade** será identificada pelo nome "**Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. - Hilton Garden Inn São José do Rio Preto - SCP**", ou qualquer outra indicada pela **Administradora** por escrito. Para maior clareza, em correspondências com o **Proprietário** e/ou em outros papéis relativos à **Sociedade**, a **Sociedade** poderá utilizar somente a denominação (nome do empreendimento) (assim entendida como "nome fantasia" do empreendimento), sem a necessidade da utilização do nome da **Administradora** e a expressão "- SCP".

II.2. - Da Sede da Sociedade: Para fins fiscais a **Sociedade** tem sua sede no endereço do **Condo-Hotel** retro mencionado, onde será instalada uma filial da **Administradora** para gerir os negócios da **Sociedade**.

II.3. - Do Objeto: O objeto da **Sociedade** é (i) a operação hoteleira que a **Administradora** empreenderá em seu nome, na qualidade de sócia ostensiva da **Sociedade**, através do contadato de todas as unidades autônomas do **Condo-Hotel** especificamente para fins de hospedagem, inclusive da(s) unidade(s) autônoma(s) do **Sócio Participante** identificada(s) no Termo de Adesão (**Anexo 1**), doravante simplesmente denominado(s) **Apartamento(s)**, e (ii) a operação, nos termos pactuados entre o **Condomínio** e a **Administradora**, das atividades inerentes à sua natureza hoteleira, tais como, restaurante, telefonia, convenções, eventos e lavanderia. No exercício de suas atividades deverá a **Sociedade** sempre observar e cumprir toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da **Marca**, nos termos definidos pela **Licenciadora**.

II.4. - Dos Fundos Sociais: Os fundos da **Sociedade**, administrados e gerenciados conforme disposições constantes da Cláusula XVI, abaixo, serão compostos pela participação de cada sócio e serão pagos juntamente com as despesas de implantação desta, tendo cada quota o valor de R\$0,01 (um centavo)

II.4.1. - Os valores aportados pelo **Proprietário** a título de despesas de implantação, nestas incluídas as de Pré-Operacionais integrarão os fundos sociais da **Sociedade**.

II.4.2. - Para os fins do presente Instrumento, à **Administradora** é atribuída 1 (uma) quota da **Sociedade** e a cada **Proprietário** é atribuído o número de quotas correspondente à fração ideal de terreno do(s) respectivo(s) **apartamento(s)**, multiplicada por mil, conforme definido na **Convenção de Condomínio**.



III. DA MARCA

III.1. - A **Administradora** é detentora dos direitos de uso da **Marca**, em todas suas variações, combinações e derivações e a usará enquanto estiver fazendo a administração desta **Sociedade** e a exploração de seu objeto. Em decorrência do antes disposto, o **Proprietário** fica responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido que fizer da **Marca**.

III.1.1. - O **Proprietário** reconhece que o cumprimento dos padrões da **Marca** é vital para o sucesso do **Condo-Hotel**. Em decorrência, declara que agirá de modo sensato e necessário para garantir que a **Administradora** aja de modo a cumprir todos os padrões da **Marca**, o que proporcionará aos usuários do **Condo-Hotel** um tratamento homogêneo e de alta qualidade no que se refere aos serviços, conforto e segurança, assim como à fruição de privilégios e vantagens que venham a ser criados dentro desse sistema de administração sob a **Marca**, nos termos estabelecidos pela **Administradora**.

III.2. - Toda e qualquer aplicação ou uso da **Marca** obedecerá rigorosamente à política de identidade visual definida pela **Administradora**. Todos os custos relativos e inerentes à **Marca** relacionados às atividades da **Sociedade** serão integralmente suportados por esta, devendo referidos custos constar do Plano Operacional Anual, como despesa da **Sociedade**, não obstante o direito de uso seja exclusivo da **Administradora**.

III.3. - A **Administradora**, durante a vigência deste **Contrato**, poderá mudar a sua identidade corporativa ("Atlantica Hotels International"), bem como seu nome fantasia e/ou comercial e as suas marcas e logomarcas.

III.4. - Fica estabelecido que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na **Marca** por determinação de sua Licenciadora, deverão ser aplicadas a este **Contrato**, implicando, assim, na realização, pela **Sociedade**, às suas expensas, das modificações que se fizerem necessárias a se proceder às respectivas adequações.

III.4.1. - Ainda durante a vigência deste **Contrato**, a **Marca** poderá ser substituída por outra da Rede à qual a **Administradora** e/ou suas sucessoras estejam vinculadas se, de acordo com a experiência profissional da **Administradora**, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do **Condo-Hotel**. Nesta hipótese, todos os custos eventualmente incorridos para efetivar tal substituição serão arcados pela **Sociedade**.

III.4.2. - Para tanto, a **Administradora**, apresentará ao Conselho de Representantes do Pool suas justificativas para tal mudança e os gastos que deverão ser incorridos, bem como declaração de que possui autorização da detentora da nova marca, se for o caso.

III.4.3. - O Conselho de Representantes do Pool poderá apresentar recusa sobre a nova marca definida pela **Administradora**, bem como sobre as demais marcas sugeridas (do portfólio desta) desde que tal recusa seja prévia e expressamente justificada, devendo o Conselho de Representantes do Pool, para tanto, demonstrar documentalmente que as marcas sugeridas pela **Administradora** apresentam queda no índice de penetração de mercado (RSI – Room Sales Index) a nível nacional, comprovação esta que se dará através de relatórios elaborados por empresas especializadas no mercado, com custos suportados pela **Sociedade**.

III.4.4. - Alternativamente, esgotadas as tratativas e opções mencionadas na Cláusula III.4.3 acima, deverá o Conselho de Representantes do Pool apresentar à **Administradora** a marca que entende ser a mais adequada ao **Condo-Hotel**, documentalmente justificado, para que a **Administradora** possa negociar junto à licenciadora a autorização para uso de tal, em um prazo de 6 (seis) meses



contados da comunicação feita pelo Conselho de Representantes do Pool. Passado o prazo ora mencionado, não obtendo a **Administradora** autorização para uso de tal marca, será facultado a ambas as partes requerer a rescisão do presente instrumento, sem ônus.

III.5. - Se a **Marca** não estiver mais disponível para uso pela **Administradora**, as partes estabelecem que o Conselho de Representantes do Pool será notificado para tomar conhecimento da nova marca que será utilizada pela **Administradora**, observado o disposto nas Cláusulas III.4.3 e III.4.4. Para fins do presente, a **Marca** será considerada indisponível quando: **(a)** do término da respectiva licença de uso; **(b)** houver mudança da **Marca** pela Licenciadora, seja em seus elementos figurativos ou nominativos; **(c)** a Licenciadora deixar de usar a **Marca**; **(d)** houver a recuperação judicial ou extrajudicial, a decretação de falência, insolvência ou modificação da composição societária da Licenciadora que prejudique a execução deste **Contrato**; ou, **(e)** se o **Condo-Hotel** por sua culpa exclusiva mudar de categoria e não mais atender os padrões da **Marca**.

III.5.1. - Para os fins do disposto no item (a) acima, a **Administradora** neste ato declara que possui autorização da Licenciadora para utilização da **Marca** no **Condo-Hotel** pelo prazo estabelecido neste instrumento, bem como para o prazo estabelecido no **Contrato de Administração**.

III.5.2. - Quanto ao disposto no item (e) acima, as Partes concordam que o estabelecido nas Cláusulas III.4.3 e III.4.4 não será aplicado.

III.6. - A **Administradora** fica desde já autorizada a filiar o(s) **apartamento(s)** à Rede à qual pertence a **Marca** utilizada nas atividades hoteleiras desenvolvidas no **Condo-Hotel**.

III.7. - O uso da **Marca** pela **Administradora** é de caráter não exclusivo, podendo esta, por si ou por terceiros, livremente utilizar a **Marca** em outros flats, hotéis, condo-hotéis e apart-hotéis, em qualquer localidade do Brasil ou do exterior, salvo em um raio de 5km (cinco quilômetros) do **Empreendimento**, onde haverá exclusividade de uso da **Marca Hilton Garden Inn** pelo **Empreendimento**, durante o prazo de vigência do presente instrumento.

III.8. - O **Proprietário** concorda que a **Sociedade** deverá participar, obrigatoriamente, de todos os programas de marketing e vendas promovidos, e/ou indicados, pela **Administradora** e/ou pela Rede a qual pertence a **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**, tais como programas de fidelidade Atlântica Hotels e da **Marca**, dentre outros.

III.9. - O **Proprietário** reconhece que todo o fundo de comércio associado a **Marca** e de propriedade da **Administradora**.

III.10. - Todo e qualquer material que contenha a **Marca** deverá ser revisado pelo departamento de marketing da **Administradora** antes de ser distribuído, o qual se compromete a dar seu parecer acerca de tal no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento.

IV. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

IV.1. - São obrigações do **Proprietário**:

a) Prover a **Sociedade** com bens e recursos necessários, especialmente mediante a cessão de direitos de uso das unidades autônomas, benfeitorias e equipamentos que lhes correspondam a título de ativos imobilizados para que a sócia ostensiva possa desenvolver o objeto da **Sociedade**.



b) Participar do fundo de custeio das despesas de implantação da **Sociedade**, pagando à esta a importância que lhe couber, prevista no Plano Operacional Anual elaborado pela **Administradora** para o primeiro ano de operação da **Sociedade**;

c) Quitar: (i) as Verbas Pré-Operacionais Condominiais e do **Pool**; (ii) as despesas relativas ao IPTU do(s) apartamento(s); (iii) as taxas de condomínio extraordinárias; e, (iv) os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à operação hoteleira. O **Proprietário** obriga-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de seu(s) apartamento(s), sempre que houver solicitação da **Administradora**.

d) O **Proprietário** obriga-se, ainda, em qualquer época em que a demonstração dos resultados das operações da **Sociedade** apresentar prejuízo, a aportar a contribuição correspondente à sua participação nesse prejuízo, sob pena de rescisão contratual, dentro de 5 (cinco) dias úteis do recebimento do respectivo aviso, determinada de acordo com a seguinte fórmula: prejuízo apurado x número de quotas do **Proprietário**, dividido pela soma das quotas de todos os proprietários. Após o vencimento, o valor em atraso será corrigido monetariamente, levando-se em consideração as disposições contidas na Cláusula VII.5, abaixo. Adicionalmente, enquanto perdurar o atraso, o **Proprietário** terá suspenso o seu direito ao recebimento de quaisquer valores devidos pela **Sociedade**.

d.1.) A **Administradora** poderá, enquanto perdurar a necessidade de caixa, optar, a seu exclusivo critério, por substituir a arrecadação extraordinária de que trata a letra d), pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no **Fundo de Reposição de Ativos da Sociedade**, adiante mencionado.

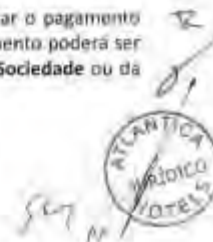
d.2.) A **Administradora** fica autorizada a reter e compensar valores devidos ao **Proprietário** com valores que este dever à **Sociedade**, bem como a reter valores devidos ao **Proprietário**, pela **Sociedade**, para pagamento de valores por ele devidos à **Administradora**, agindo sempre que necessário por conta e ordem do **Proprietário** e mediante o envio dos documentos fiscais competentes, estendendo-se o aqui disposto aos débitos relativos às Verbas Pré-Operacionais Condominiais e do **Pool**. A **Administradora**, ainda que a **Sociedade** já tenha sido terminada, poderá exercer o direito de retenção dos bens dos **Proprietário**, livre de qualquer pagamento, para exploração pelo tempo necessário à recuperação de qualquer valor devido e não pago pelo **Proprietário** à **Sociedade** e/ou à **Administradora**.

e) Efetuar, em favor da **Administradora**, contra solicitação e respectiva comprovação desta, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, a **Administradora** venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, caracterize-se como uma responsabilidade da **Sociedade**, inclusive depois de seu eventual término, limitando-se a responsabilidade da **Administradora** por perdas correspondentes ao valor dos fundos por ela adiantados conforme previsto neste instrumento e daquelas decorrentes de comprovados atos de má gestão.

V. DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO

V.1. O **Proprietário** terá o direito de receber a sua Quota-Parte na distribuição do Resultado Líquido das Operações da **Sociedade**, cujos termos, obrigações e disposições se encontram estabelecidos no **Anexo 1** os quais poderão ser antecipados periodicamente, conforme abaixo disposto.

V.1.1. Caso a **Sociedade** não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento dos dividendos acima estipulados, o **Proprietário** concorda desde já que tal pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da **Sociedade** ou da **Administradora**.



V.2. - O **Proprietário** terá o direito, em havendo disponibilidade, observadas as normas do programa da **Administradora "Atlantica Club"** ou outro programa que vier a substituí-lo, de ocupar um dos Apartamentos do **Condo-Hotel**, conforme as seguintes condições: (i) o **Proprietário** pagará pelo período de ocupação o preço vigente praticado pela **Sociedade** na época em que se der a hospedagem, com desconto no valor da melhor tarifa da site da **Administradora**, calculado de acordo com a política do mencionado programa "Atlantica Club" ou outro que vier a substituí-lo; (ii) o **Proprietário** deverá solicitar a ocupação diretamente ao **Condo-Hotel**, com antecedência máxima de 15 (quinze) dias; (iii) na ocasião em que estiverem ocupando um Apartamento do **Condo-Hotel**, o **Proprietário** permanecerá com todos os seus direitos ao recebimento dos resultados das operações, na forma aqui prevista.

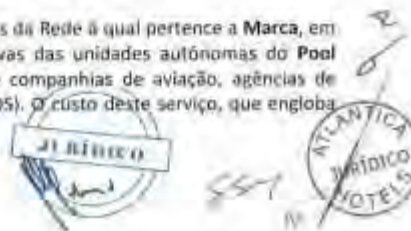
V.2.1. - Às prerrogativas das alíneas (i) e (ii), mencionadas acima, somente poderão ser utilizadas pelo **Proprietário**, seus ascendentes, descendentes e cônjuge, pelo período máximo de 30 (trinta) dias, de forma continuada ou não, ao longo de cada ano fiscal. Na hipótese de um **Proprietário** ser pessoa jurídica, os benefícios mencionados nas referidas alíneas (i) e (ii), poderão ser concedidos e usufruídos por até cinco pessoas previamente indicadas pelo representante legal do **Proprietário**.

V.2.2. - Fica vedada a compensação de despesas incorridas no **Condo-Hotel**, inclusive no período de estada do **Proprietário**, com dividendos futuros eventualmente devidos pela **Sociedade** ao **Proprietário**.

VI. DAS OBRIGAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

VI.1. - São obrigações e atribuições da **Administradora**:

- a) Promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto da **Sociedade**, de acordo com o padrão de qualidade por ela exigido e pela Rede à qual pertence a **Marca**;
- b) Realizar a seleção de todos os Empregados que exercerão atividades para a **Sociedade** os quais, à exceção do Gerente Geral e daqueles que eventualmente se encaixarem nas condições mencionadas na letra (c), abaixo, serão sempre empregados do **Condomínio**;
- c) 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 **Sociedade**. Os valores dos salários, encargos, benefícios ou os custos dos prestadores de serviços serão considerados como despesas da **Sociedade**, e mensalmente reembolsados à **Administradora**, ou rateados com esta, conforme o caso, incluindo-se, ainda, os tributos incidentes sobre tal reembolso;
- d) Definir a política de marketing e vendas da **Sociedade**, inclusive contratando terceiros que se façam necessários ao desenvolvimento dessa política;
- e) Definir também a política de concessões, locações, exploração e crédito das áreas comuns do **Condomínio** destinadas a alimentos e bebidas, lojas, agências e demais espaços comerciais localizados nas áreas comuns do **Condomínio**, cuja exploração esteja a cargo da **Sociedade**;
- f) Incluir o(s) apartamento(s) no sistema da central de reservas da Rede à qual pertence a **Marca**, em sistema informatizado que permita a realização de reservas das unidades autônomas do **Pool** diretamente do exterior ou não, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades (*Global Distribution System - GDS*). O custo deste serviço, que engloba



também canais de distribuição, CMNET, Self-Booking Tools, dentre outros ainda que não presentes no anexo denominado Serviços de Reservas, será debitado como despesa da **Sociedade** e corresponderá aos valores estipulados no **Anexo 3** ao presente. Os referidos custos poderão variar em razão de aumento ou redução no custo do fornecimento desses serviços, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os apartamentos, apart-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio enviado pela **Administradora**, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, ao Conselho de Representantes do **Pool**. Será considerada como uma transação de reserva qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer apartamento (independentemente do número de pernoites reservados), não será considerada uma transação de reserva qualquer comunicação relativa a uma reserva já confirmada ou qualquer reserva que seja posteriormente cancelada antes da data de chegada do hóspede ao **Condo-Hotel**.

- g) Ter celebrado a contratação da empresa **Hotel Direto Ltda.**, a fim de promover e captar reservas de apartamentos e eventos (salas, equipamentos e Alimentos & Bebidas) dos clientes e segmentos de mercado específicos atendidos pela carteira da equipe de vendas da **Hotel Direto Ltda.**, cuja remuneração já está incluída na Cláusula VII.1. "a", (ii) e seguir;
- h) Manter, na sua sede ou em outro local por ela designado, escrituração contábil e fiscal das operações da **Sociedade**, com escrituração contábil em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade (NBC), e elaborar a cada ano Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados. A prestação dos serviços de supervisão dos relatórios e livros fiscais da **Sociedade** ("processing fee"), será realizada pela **Administradora** sem custo à **Sociedade**, conforme consta no **Quadro Resumo** acima;
- i) Mandar realizar, quando solicitado pelo Conselho de Representantes do **Pool**, às custas da **Sociedade**, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que trata a letra anterior;
- j) Adquirir os suprimentos do **Condo-Hotel** apenas de fornecedores homologados pela **Administradora**, às custas da operação hoteleira;
- k) Supervisionar a elaboração e fornecer ao **Proprietário**, até o dia 20 (vinte) de cada mês, a demonstrativo financeiro e contábil da operação da **Sociedade** no mês anterior;
- l) Elaborar o Plano Operacional Anual para as atividades da **Sociedade**, nos termos da Cláusula XIII abaixo, apresentando-o ao Conselho de Representantes do **Pool** em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para a Assembleia Geral que irá aprová-lo;
- m) Conservar, com recursos da **Sociedade**, o(s) apartamento(s), cuidando para que este(s) e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza, responsabilizando-se pela sua devolução ao término do presente instrumento nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;
- n) Promover e/ou participar, com recursos da **Sociedade**, nos termos de sua política de recursos humanos ou conforme determinado pela Licenciadora da **Marca**, de programas de treinamento para os Empregados. Tais programas internos de treinamento não substituem treinamentos especializados de mercado, que deverão ser orientados pela **Administradora** e incluídos na Plano Orçamentário Anual;
- o) Incluir a **Sociedade** nos programas de marketing e vendas promovidos, e/ou indicados, pela **Administradora** e/ou pela Rede à qual pertence a **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**, tais como programas de fidelidade Atlantica Hotels e da **Marca**, dentre outros, e,



- p) Contratar, às expensas da **Sociedade**, (i) seguro de responsabilidade civil para estabelecimento de hospedagem, que ofereça defesa e reparação contra pedidos de indenização por lesões corporais, morte ou danos materiais que ocorram com hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, nas dependências do **Condo-hotel**. Fica estabelecido que o seguro de responsabilidade civil terá cobertura que inclua a **Sociedade**, o **Condomínio**, a **Administradora**, a **Licenciadora**, as Afiliadas, os respectivos acionistas/sócios, diretores, Empregados e agentes de todas estas como segurados adicionais, sendo que o valor da respectiva apólice deverá corresponder, em moeda corrente e na data da contratação, a no mínimo US\$5.000.000,00 (cinco milhões de dólares); (ii) seguro de responsabilidade civil de empregador e/ou seguro de reparação ao Empregado; (iii) seguro de responsabilidade civil para guarda de veículos com ampla cobertura, incluindo cobertura por colisão com veículo próprio, alugado ou de quaisquer terceiros, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo enquanto sob a guarda do **Condo-Hotel**; (iv) seguro que, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do **Condo-Hotel**, assegure o pagamento: (a) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o **Condo-Hotel**; (b) de todas as despesas incorridas para o **Condo-Hotel**, (c) das remunerações fixadas neste Instrumento (lucros cessantes da **Administradora**, do **Condomínio** e da **SCP**); (d) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local; e (v) seguro patrimonial contra incêndio, raios e explosão, tumulto, dano elétrico, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques ou tubulações, ou outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte nos bens e equipamentos que guarnecem os **Apartamentos**. Além dos seguros previstos neste item, a **Administradora** poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional bem como por determinação da **Licenciadora** para atender as especificações da **Marta**.

VI.2. – Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **Sociedade** serão assumidas pela **Administradora**, que não terá poderes para constituir obrigações em nome do **Proprietário**, mantendo-se, porém, o **Proprietário**, na proporção de sua quota-parte, solidariamente responsável com a **Administradora** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da **Sociedade**, sejam elas operacionais, fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilegais da **Administradora**. Esta obrigação do **Proprietário**, relativamente ao período em que permaneceu como sócio, perdurará mesmo após o término ou eventual término deste presente instrumento, desde que a responsabilidade em questão decorra da operação da **Sociedade**.

VI.3. – Mediante a celebração de contrato em separado, a **Administradora**, ou qualquer de suas associadas, poderá prestar ao **Condo-Hotel** serviços que, por estarem fora do escopo do serviço de administração, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas em geral, serviços técnicos de qualquer espécie (tal como administração de restaurante, por exemplo), serviços de vendas de reservas, armazenagem de banco de dados, escrituração fiscal e contábil, etc., desde que os preços cobrados por tais serviços sejam compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, e de acordo com o nível de qualidade e exigência técnica compatível, conforme procedimento de concorrência a ser realizada pelo **Condo-Hotel**.

VI.4. – Em adição ao disposto no item anterior, fica desde já estabelecido que a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, prestará serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel**, relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando a centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos incorridos pelo **Condo-Hotel** e maximizar as atividades e resultados operacionais do **Condo-Hotel**. A contratação desses serviços deverá estar prevista no Plano Operacional Anual.



que deverá ser informada pela **Sociedade** à **Administradora** por escrito, em um prazo de 05 (cinco) dias contados da **Data de Abertura do Condo-Hotel**.

VIII. DOS LUCROS E RECEITAS LÍQUIDAS DAS OPERAÇÕES, E DEMAIS DISPOSIÇÕES SOBRE A FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AO PROPRIETÁRIO

VIII.1. – Os dividendos da **Sociedade** serão apurados anualmente e será definido como o resultado da receita bruta, deduzido dos tributos, custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ e CSLL. Em caso de lucro, os dividendos serão atribuídos para distribuição no exercício seguinte em conformidade com a disponibilidade de caixa, podendo a **Sociedade** em assembleia destinar tais recursos para outras finalidades. Poderá também a **Sociedade** antecipar aos **Proprietários** o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita.

VIII.2. A receita líquida será o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.

VIII.3. – As despesas pagas ou incorridas pela **Sociedade**, relativas às operações que constituem objeto do presente **Contrato** compreendem, dentre outras necessárias, as seguintes:

A. CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS - (a.1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativa a déficit de período anterior); (a.2) Reembolso de salários e encargos ao condomínio; (a.3) Custos de vendas sobre receitas; (a.4) Despesas gerais e administrativas; (a.5) Custos e despesas operacionais; (a.6) Custo de café da manhã; (a.7) Materiais de apartamentos; (a.8) Tarifas públicas dos apartamentos; (a.9) Despesas financeiras e bancárias; (a.10) Comissão de cartão de crédito; (a.11) Taxa Mensal de Marketing Institucional; (a.12) Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; (a.13) Gastos gerais de vendas e marketing; (a.14) Perdas estimadas para liquidação duvidosa; (a.15) Lavanderia industrial; (a.16) Serviços contratados; (a.17) Despesas com manutenção dos apartamentos; (a.18) Outras despesas com A&B;

B. DESPESAS DA PROPRIEDADE – (b.1) Taxa de administração sobre a receita líquida; (b.2) Taxa Mensal de Administração; (b.3) Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; (b.4) Taxa Mensal de Incentivo; (b.5) Aluguel de área de A&B; (b.6) Despesa após lucro operacional de A&B; (b.7) Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); (b.8) Seguro dos bens dos apartamentos; (b.9) Aluguel de imóvel; (b.10) Aquisição/ serviços da **Sociedade**; (b.11) Depreciação e amortização; (b.12) **Fundo de Reposição de Ativos**; (b.13) IRPJ – imposto de renda pessoa jurídica; (b.14) CSLL – contribuição social sobre o lucro líquido.

VIII.4. – Para fins de cálculo da remuneração devida à **Administradora** pela administração da **Sociedade**, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto (GOP) da **Sociedade** será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas no item A. **CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS** em seus subitens a.1 à a.18 da cláusula acima.

VIII.5. – Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela **Sociedade**, toda contabilidade relativa a essa exploração será feita separadamente pela **Administradora**, às expensas da **Sociedade**, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da **Sociedade** para fins de distribuição de resultados aos sócios.

IX. DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

IX.1. – O lucro líquido ou dividendo da **Sociedade** apurados ao final de cada exercício fiscal, serão destinados à distribuição aos **Proprietários**. Não obstante, a **Administradora**, em conjunto com o Conselho



de Representantes do Pool poderá dar destinação diversa a estes valores desde que deliberado e aprovado em Assembleia Geral da **Sociedade**.

IX.2. - A participação de cada **Proprietário** será definitivamente apurada e paga atualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da **Administradora** baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da **Sociedade** assim o permitir ancorada em compromissos sociais futuros, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do Pool abaixo referido.

X. DA REPRESENTAÇÃO ATIVA E PASSIVA

X.1. - Nos termos do Código Civil em vigor e de acordo com o disposto no item VI.2. acima, a **Sociedade** será sempre representada pela **Administradora**, de forma que todas as obrigações contraídas pela **Sociedade** perante terceiros o serão feitas exclusivamente pela **Administradora** na forma como melhor lhe convier.

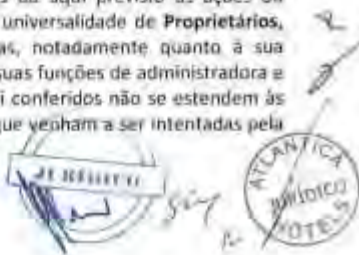
X.1.1. - Nos termos do quanto acima expresso, e sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, nem o **Proprietário** nem tampouco o Conselho de Representantes do Pool poderão tomar parte nas relações da **Administradora** com terceiros, sob pena de responderem solidariamente com esta pelas obrigações em que intervier.

X.1.2. - Sem prejuízo das condições retro previstas, o **Proprietário** responderá perante a **Administradora** nos exatos termos do quanto definido e disposto neste presente instrumento.

XI. DO CONSELHO DE REPRESENTANTES

XI.1. - Os **Proprietários** terão um órgão de representação junto à **Administradora**, formado por 03 (três) **Poolistas**, nomeando-se o membro mais idoso do conselho para que exerça o cargo de Presidente de referido conselho. Estes 03 (três) **Proprietários** formarão o denominado "Conselho de Representantes do Pool", conforme já definido no **Anexo A do Contrato de Administração**, e cujas atribuições, além de outras estipuladas neste instrumento, são as abaixo elencadas:

- a) Examinar a escrituração da **Sociedade**;
- b) Discutir com a **Administradora** qualquer assunto referente à **Sociedade** e que lhes seja submetido, inclusive as contas e demais demonstrações financeiras da **Sociedade** apresentadas pela **Administradora**, e em especial o Plano Operacional Anual elaborado pela **Administradora**, incumbindo-lhes, analisar e dar sua opinião aos demais **Proprietários** em Assembleia;
- c) Agir como procurador dos **Proprietários** para vistoriar e receber as unidades autônomas de todos os **Proprietários** que não o façam pessoalmente, no caso de extinção da **Sociedade** que ora se forma;
- d) Atuar como representante comum dos **Proprietários** em face da **Administradora** para os efeitos do presente **Contrato**;
- e) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Administradora** contra os **Proprietários**. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de **Proprietários**, visando a preservação, pela **Administradora**, 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 instrumento. 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



Administradora contra determinado **Proprietário** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro.

XI.2. – A **Administradora** reunir-se-á com o Conselho de Representantes do **Pool** ao menos uma vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta ou e-mail. Sem prejuízo das reuniões com o Conselho de Representantes do **Pool**, a **Administradora** convocará por escrito e anualmente as Assembleias Gerais da **Sociedade**, especialmente para os fins estipulados no Item XII.11.

XI.2.1. – Das reuniões do Conselho de Representantes do **Pool** lavrar-se-á ata a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos, e para serem posteriormente submetidas às Assembleias Gerais da **Sociedade**. Dessas reuniões a **Administradora** sempre participará, devendo haver justificativa para sua não convocação ou comparecimento.

XI.3. – Aplicam-se ao Conselho de Representantes do **Pool**, no que couber, as regras estipuladas na Convenção Condominial ao Corpo Diretivo do **Condomínio**, bem como às suas reuniões, as regras abaixo estipuladas para as Assembleias Gerais da **Sociedade**.

XI.4. – Considerando que os Membros do Conselho de Representantes do **Pool** cumularão a função de conselheiros do Condomínio, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral de Condomínio.

XII. DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

XII.1. – Serão sempre realizadas, por ano, duas Assembleias Gerais Ordinárias, para assim atender o quanto estabelecido na Cláusula XII.12 abaixo. Adicionalmente e sempre que necessário aos interesses da **Sociedade**, serão realizadas Assembleias Gerais Extraordinárias, devendo ser observadas as formalidades abaixo.

XII.2. – As Assembleias Gerais serão convocadas pela **Administradora**, ou em casos excepcionais pelos **Proprietários** diretamente, desde que tal convocação seja feita pelo mínimo de 1/5 (um quinto) do total de **Proprietários**, hipótese em que deverá a **Administradora** ter o prévio conhecimento da pauta do edital de convocação.

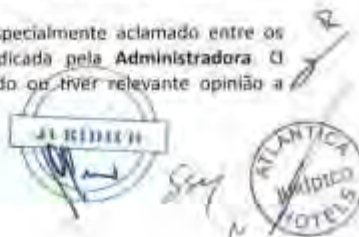
XII.3. – As Assembleias Gerais da **Sociedade** serão realizadas no **Condo-Hotel** ou, excepcionalmente, em outro local indicado pela **Administradora**, com a respectiva justificativa.

XII.4. – As convocações das Assembleias Gerais da **Sociedade** indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, o horário da primeira e segunda convocação e o local da Assembleia, e serão assinadas por aqueles que as estiverem convocando. As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do Plano Operacional Anual ou das demonstrações financeiras da **Sociedade**, conforme a respectiva ordem do dia, e outros documentos que a **Administradora** desejar ver aprovados.

XII.4.1. – Entre a data da convocação e a data da realização Assembleia deverá haver um prazo de 8 (oito) dias corridos, no mínimo.

XII.4.1.1. – As Assembleias Gerais Extraordinárias, em havendo necessidade e urgência de sua realização, poderão ser convocadas em prazo inferior, quando houver comprovada urgência.

XII.5. – As Assembleias Gerais serão presididas por um **Proprietário** especialmente aclamado entre os presentes, e secretariada por qualquer pessoa que devidamente indicada pela **Administradora**. O presidente da Assembleia deverá se manifestar sempre que for instado ou tiver relevante opinião a externar, ou ainda para organizar o andamento dos trabalhos.



XII.6. – Não é permitido aos membros do Conselho de Representantes do **Pool** presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, salvo se os **Proprietários** presentes deliberarem em sentido contrário.

XII.7. – Cada **Proprietário** terá direito a 1 (um) voto por apartamento e a **Administradora** terá direito a 1 (um) voto

XII.8. – Não poderão votar nas Assembleias Gerais os **Proprietários** que estiverem inadimplentes junto à **Sociedade**, salvo quando se tratar de Assembleia em que a matéria em exame ou discussão tenha que ser apreciada e aprovada pelo quórum mínimo igual ou superior a 2/3 (dois terços) das quotas partes da **Sociedade**.

XII.9. – É lícito ao **Proprietário** se fazer representar nas Assembleias Gerais, por procurador com poderes especiais. Poderá um único procurador ser portador de vários instrumentos de procuração e, pois, desta forma, representar vários **Proprietários**.

XII.9.1. – O instrumento de procuração, seja ele público ou particular, deverá ser apresentado ao presidente da Assembleia e deverá ser exibido devidamente datado e assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em cartório, e ainda constar a qualificação completa do procurador nomeado.

XII.10. – As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos **Proprietários** que representem 2/3 (dois terços) do total de sócios da **Sociedade** e, em segunda, com qualquer número, respeitandose, em qualquer hipótese, para validade das decisões tomadas, o quórum mínimo estipulado por lei e por este instrumento.

XII.11. – Compete à Assembleia Geral da **Sociedade**:

- a) Eleger ou destituir os membros do Conselho de Representantes do **Pool**;
- b) Deliberar sobre as contas e demais demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- c) Deliberar a respeito do Plano Operacional Anual; e,
- d) Deliberar sobre quaisquer outras questões de interesse dos **Proprietários**.

XII.12. – A Assembleia Geral Ordinária será realizada em duas etapas: (a) uma em até 30 (trinta) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal, para fins exclusivos de deliberação do Plano Operacional Anual referente ao ano seguinte; e outra, (b) até o final do mês de março de cada ano subsequente, para fins de deliberação das contas da **Sociedade**, eleição do Conselho de Representantes do **Pool**, quando for o caso, e deliberação dos demais assuntos a ela submetidos, podendo ser prorrogado caso os **Proprietários** entendam ser necessária a contratação de auditoria independente.

XII.13. – As decisões das Assembleias, ressalvados quóruns específicos previstos neste instrumento, serão sempre tomadas por maioria de votos válidos a ela presentes, obrigando o cumprimento das deliberações à totalidade dos **Proprietários**, inclusive os que a ela não comparecerem.

XII.14. – Será considerada nula toda e qualquer decisão que afete as condições negociais e operacionais relacionadas à **Administradora** e à **Marca**, constantes deste instrumento, especialmente aquelas referentes às suas taxas e ao prazo de vigência desta **Sociedade**.

XII.15. – Eventuais divergências nas disposições acima, referentes aos prazos, quóruns e demais formalidades para a realização das Assembleias Gerais, deverão ser dirimidas de acordo com o que determina a Convenção de Condomínio.



XIII. DO PLANO OPERACIONAL ANUAL

XIII.1. – A **Administradora** deverá apresentar ao Conselho de Representantes do **Pool**, até 45 (quarenta e cinco) dias anteriores ao término de cada Ano Fiscal, o Plano Operacional Anual da **Sociedade** referente ao ano seguinte, do qual constarão, para conhecimento destes, as principais metas previstas para o ano, o orçamento anual, e as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas. Adicionalmente, o Plano Operacional Anual deverá ser apresentado pela **Administradora** em Assembleia Geral Ordinária da **Sociedade**, a ser realizada, nos termos do Item XII.17 acima, durante os primeiros 30 (trinta) dias de cada Ano Fiscal.

XIII.1.1. – A **Administradora** apresentará ao Conselho de Representantes do **Pool** o Plano Operacional Anual para o primeiro ano de operação da **Sociedade** (período compreendido entre a Data de Abertura do **Condo-Hotel** e 31 de dezembro do mesmo Ano Fiscal), em reunião devidamente convocada e formalizada nos termos das Cláusulas XI.2 e XI.2.1 acima, ou diretamente aos **Proprietários**, em Assembleia Geral, desde que observadas todas as regras e procedimentos descritos na Cláusula Décima Segunda acima e caso ainda não tenha sido instituído o Conselho de Representantes do **Pool**.

XIII.1.2. – A aprovação do Plano Operacional Anual do **Pool**, para o 1º ano de operação do **Condo-Hotel**, isto é, do **Termo Inicial** até o dia 31 de dezembro do mesmo ano, deverá ocorrer nos primeiros 90 (noventa) dias da Data de Abertura do **Condo-Hotel**.

XIII.2. – O Plano Operacional Anual conterá as seguintes previsões: taxa de ocupação, diária média, receita bruta, impostos incidentes sobre as receitas, receita líquida, custos e despesas operacionais, lucro operacional bruto, despesa da propriedade, imposto de renda pessoa jurídica, contribuição sobre o lucro líquido, lucro/ (prejuízo) da sociedade, bem como, os investimentos com uso **Fundo de Reposição de Ativos** da **Sociedade**, reformas e melhorias estruturais (inclusive as eventuais ampliações do **Condo-Hotel**) apresentados em complemento ao plano de resultados através do CAPEX (*Capital Expenditures*) seguros cujo pagamento do prêmio incumba à **Sociedade**, e volume de capital de giro necessário para a operação, que de acordo com a experiência da **Administradora** não deverá ser inferior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por unidade habitacional, corrigidos de acordo com a variação do IGP-M/FGV, nos termos da Cláusula VII.4 acima.

XIII.3. – Enquanto não tiver sido aprovada o novo Plano Orçamentário Anual e/ou enquanto houver dúvida dos **Proprietários** a respeito de qualquer ponto dele constante, a **Administradora** continuará administrando o **Condo-Hotel** com base na previsão do ano anterior corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste **Contrato**, ou, no 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.

XIII.3.1. – Fica desde já estabelecido entre as partes que os itens constantes do Plano Operacional Anual apresentado pela **Administradora** e que se destinarem a assegurar o cumprimento pela **Administradora** das obrigações contratuais e de qualidade dos serviços prestados no **Condo-Hotel**, no intuito de atender aos padrões da **Marca** e da **Administradora** conforme aqui pactuados, não poderão ser objeto de discussão e/ou exclusão do referido orçamento.

XIII.4. – As disposições constantes do Plano Operacional Anual servirão como diretrizes para orientar as decisões a respeito da administração da **Sociedade**, não obrigando a **Administradora**, a alcançar as previsões, metas e políticas ali constantes.

XIV. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS



XIV.1. - Nos termos da Cláusula XII.12, letra (b), acima, até final do mês de março de cada ano, a **Administradora** submeterá aos **Proprietários**, para aprovação em Assembleia Geral Ordinária, um relatório do encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro do Ano Fiscal anterior sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses.

XIV.1.1. - Nos termos da Cláusula XI.1, letra (b), acima, os relatórios contábeis ou demonstrativos operacionais realizados por Empregados do Condomínio, sob supervisão da Administradora, deverão ser apresentados aos membros do Conselho de Representantes do **Pool** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data que se pretende encaminhá-los aos **Proprietários** para aprovação em Assembleia.

XIV.1.2. - Uma vez aprovado pelos **Proprietários** o relatório apresentado, ainda que parcial, não poderá ser alvo de questionamentos futuros. Assim, o relatório ou demonstrativo operacional anual será então atestado como verdadeiro, correto e completo pela **Administradora** e identificará quaisquer discrepâncias entre tal relatório e os demonstrativos mensais.

XV. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

XV.1. - A **Administradora** será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras da SCP, de acordo com a Instrução CVM – Comissão de Valores Mobiliários nº 602 de 27 de agosto de 2018.

XVI. DO FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

XVI.1. - A **Sociedade** terá um **Fundo de Reposição de Ativos**, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, e será constituído contábil e financeiramente pela **Sociedade**, em separado das operações desta, de acordo com os percentuais abaixo, sendo seus recursos utilizados de acordo com as instruções da **Administradora** e destinados principalmente a assegurar que a **Sociedade** sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações do(s) apartamento(s), de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede à qual pertence a **Marca** e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.

XVI.1.1. - Para fins de apuração do resultado da **Sociedade**, serão deduzidos mensalmente os percentuais abaixo para formação e manutenção do **Fundo de Reposição de Ativos**:

ANO FISCAL	% da Receita Líquida
1º	3%
2º e seguintes	4%

XVI.1.2. - Fica desde já estabelecido que sempre que a **Sociedade** necessitar e os valores mantidos no **Fundo** não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, os **Proprietários** se comprometem a aportar, sempre que assim solicitado pela **Administradora** e, que de acordo com sua experiência profissional assim julgar necessário, todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidades da **Sociedade**.

XVI.2. - As previsões de retiradas do **Fundo de Reposição de Ativos**, em cada Ano Fiscal da **Sociedade**, deverão estar incluídas no respectivo Plano Operacional Anual (CAPEX), facultando-se, porém, à **Administradora** efetuar saques ou realocar recursos não previstos no Plano Operacional Anual, em casos imprevistos e emergenciais, desde que tais acréscimos ou realocações não superem os saldos de referido **Fundo**, salvo se expressamente aprovados pelo Conselho de Representantes do **Pool**.



XVI.3. - O eventual saldo positivo do **Fundo** acima, ao final de cada Ano Fiscal será automaticamente tomado como saldo inicial para o Ano Fiscal subsequente, não podendo os **Proprietários** efetuar saques no referido **Fundo**.

XVI.4. - Os recursos do referido **Fundo** deverão ser aplicados preferencialmente em contas correntes bancárias separadas e, sempre que houver disponibilidade, em bancos de primeira linha, ficando tais aplicações, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas, sob responsabilidade da **Administradora**.

XVI.5. - Pertencerão exclusivamente aos **Proprietários** todas as benfeitorias e eventuais acessões decorrentes dos reparos, reposições, renovações ou alterações efetuadas, pela **Sociedade**, no **Condo-Hotel** e seus respectivos **Apartamentos**.

XVII. DA VIGÊNCIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS EM CASOS DE EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

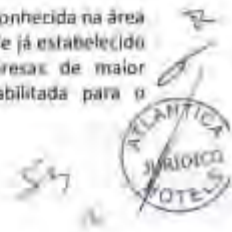
XVII.1. - O presente instrumento fica com sua eficácia subordinada às condições suspensivas de que, até 1 (um) mês antes da data prevista para a Abertura do **Condo-Hotel** ao público, (i) todos os **apartamentos** tenham sido entregues à **Sociedade**, devidamente mobiliados, equipados e em condições de serem operados para consecução do seu objeto social, (ii) tenha sido a **Administradora** formalmente contratada para administração do **Condomínio**; (iii) estejam as áreas comuns do **Condomínio** completamente montadas, equipadas e decoradas; (iv) tenham sido pagas todas as Verbas Prê-Operacionais Condominiais e do **Pool**, incluindo-se o valor do capital de giro inicial; (v) tenham sido obtidas todas as licenças relativas ao **Condo-Hotel** e, (vi) a **Administradora** tenha recebido a posse dos apartamentos e das áreas comuns que serão exploradas para os fins de consecução do objeto desta **Sociedade**.

XVII.1.1. - Implementadas todas estas condições acima estabelecidas, a **Sociedade** será considerada operativa e iniciará suas atividades.

XVII.1.2. - A partir da implementação de todas as condições acima referidas, o presente instrumento passa a ter integral vigência e eficácia, e a **Sociedade** tornar-se-á então plenamente ativa e instituída, independentemente de qualquer nova formalidade, iniciando-se o período operacional da **Sociedade**, que permanecerá em vigor por 10 (dez) anos contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela **Sociedade**, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período.

XVII.1.3. As partes desde já concordam que a primeira prorrogação do prazo de vigência do presente **Contrato** será automática e obrigatória para as partes, exceto na hipótese de o "RSI" do **Pool**, conforme abaixo definido, referente ao período de 12 (doze) meses contados a partir do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência deste instrumento ("Período de Avaliação") ser inferior a 85% (oitenta e cinco por cento), relativamente aos seus 5 (cinco) competidores considerados como mais diretos, ou número menor se o mercado local não comportar este número de competidores diretos. Nesta hipótese, a parte que desejar não prorrogar o presente **Contrato** deverá notificar por escrito a outra parte deste seu desejo no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do respectivo laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado e concluído até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do Período de Avaliação.

XVII.1.4. - As partes concordam que o "RSI" será apurado por empresa idônea e reconhecida na área de consultoria hoteleira, escolhida de comum acordo entre as partes, ficando desde já estabelecido que a empresa escolhida deverá ser selecionada entre as 5 (cinco) empresas de maior reconhecimento no mercado, estando a empresa escolhida plenamente habilitada para o



desenvolvimento desta tarefa. A escolha da empresa de consultoria e a respectiva contratação pelas partes deverão ser realizadas com ao menos 30 (trinta) dias de antecedência ao término do período de avaliação. As partes reconhecem ainda que o laudo elaborado pela empresa escolhida será vinculante e definitivo para ambas as partes, e deverá ser concluído e entregue a ambas até o 20º (vigésimo) dia imediatamente subsequente ao término do período de avaliação. Os custos decorrentes da contratação da empresa de consultoria escolhida serão lançados à conta de despesas do Condo-Hotel. Caso, no entanto, nenhuma das partes solicite que o "RSI" do Pool seja apurado até o início do 18º (décimo oitavo) mês antes do término da vigência do presente Contrato, conforme estabelecido no item XVII.1.3, acima, este será considerado automaticamente prorrogado, independentemente de qualquer formalidade.

XVII.1.5. - Para fins das disposições acima mencionadas, "RSI" é um índice de comparação de resultado. Compara o "RevPar" do Condo-Hotel com a média de "RevPar" da Cesta Competitiva, levando assim em consideração a ocupação e diária média do Condo-Hotel e de seus concorrentes diretos. É o resultado da divisão do "RevPar" do Condo-Hotel pelo "RevPar" da Cesta Competitiva. Calcula-se o "RevPar" do Condo-Hotel utilizando o total da Receita Líquida de hospedagem no período em referência dividido pela quantidade de apartamentos disponíveis no mesmo período. Calcula-se o "RevPar" da Cesta Competitiva no mesmo período, conforme abaixo:

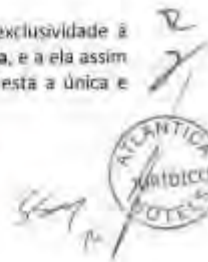
$$RSI = \left[\frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem do Condo-Hotel}}{\text{Total de apartamentos disponíveis do Condo-Hotel}} \div \frac{\text{Total da Receita Líquida de Hospedagem da Cesta Competitiva}}{\text{Total de apartamentos disponíveis no Pool da Cesta Competitiva}} \right] \times 100$$

XVII.1.6 - Para os fins do cálculo acima disposto, entende-se por "RevPar – Revenue Per Available Room" como sendo a receita por apartamento disponível. Obtém-se este valor dividindo-se o Total da Receita Líquida de Hospedagem pelo total de apartamentos disponíveis.

XVII.1.7 - Para fins de apuração de referido índice, a Cesta Competitiva é composta pelos seguintes empreendimentos: Hotel Nacional *distributed by* Intercity, Hyatt Place São José do Rio Preto, e Ipe Center Hotel. Caso, durante toda a vigência do presente Contrato, haja alteração significativa na Cesta Competitiva descrita nesta Cláusula, as partes concordam em adequá-la de acordo com nova realidade. As partes desde já também definem que, se necessário, caso não cheguem em um consenso, deverá ser contratado um especialista ou uma empresa especializada ("asset manager") para que, em conjunto, possam redefinir a cesta competitiva mais adequada para o empreendimento.

XVII.1.8. - As partes concordam que o "RSI" servirá apenas como requisito para renovação automática e compulsória deste Contrato nos termos desta Cláusula, não devendo ser utilizado por qualquer das partes como motivo de rescisão contratual, já que não constitui obrigação de nenhuma das partes, nesse Contrato a obtenção de um percentual mínimo ou determinado do "RSI".

XVII.1.9. - Os Proprietários, nestes termos, e garantindo desde já o direito de exclusividade à Administradora, por conta e em nome dos Proprietários, declaram à Administradora, e a ela assim garantem que, ao menos durante todo o prazo mínimo acima mencionado, será esta a única e



efetiva empresa contratada para exercer a administração do **Condomínio** e gerenciamento do **Pool** do **Condo-Hotel**.

XVII.2. - Uma vez extinta a **Sociedade**, por qualquer razão, a **Sociedade** devolverá o(s) **apartamento(s)** ao **Proprietário** até a data de encerramento da **Sociedade**. Se a **Sociedade** não puder devolver o **apartamento** ao **Proprietário** no prazo retro previsto, em virtude de atos de terceiros, o prazo de vigência da **Sociedade** se estenderá por mais tantos meses quanto a **Administradora** e o Conselho de Representantes do **Pool**, em comum acordo, julgarem necessários, continuando, durante este período que não poderá ultrapassar 3 (três) meses da data efetiva da extinção da **Sociedade**, o **Proprietário**, a **Sociedade** e a **Administradora**, no gozo de todos os direitos e obrigações aqui previstos.

XVII.3. - O **Proprietário**, findo o presente instrumento, fará jus à sua **Quota-Parte** do Lucro Líquido do ano, *pro-rata temporis* de sua permanência.

XVII.3.1. - Uma vez extinta a **Sociedade**, as seguintes normas devem ser observadas, bem como, no que couber, as normas estipuladas na Cláusula Décima Terceira do **Contrato de Administração**:

- a) Sem prejuízo do disposto na Cláusula XVII.2 acima, fica então ressalvada eventual demora na devolução do(s) **apartamento(s)**, sem qualquer ônus, em virtude de retenção do **apartamento** por parte de seu eventual ocupante, ficando a **Administradora** autorizada a tomar as medidas judiciais visando a desocupação, correndo as respectivas despesas por conta da **Sociedade**; e
- b) O acerto de contas finais deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se referido titular do **apartamento** a receber eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa.

XVII.3.2. - Fica ajustado que se ocorrer a extinção desta **Sociedade**, independente do motivo, será considerado rescindido o **Contrato de Administração** que o originou. Ocorrida a hipótese de que trata este item, os **Proprietários**, a qualquer tempo, deverão respeitar os compromissos eventualmente assumidos pela **Administradora** em nome da **Sociedade**.

XVII.4. - Uma vez extinta a **Sociedade**, por que motivo for, a **Administradora**, de imediato, descontinuará totalmente o uso da **Marca** no **Condo-Hotel**, em suas formas nominativas, figurativas e derivadas, assim como os sistemas operacionais próprios, ou que ela tenha licenciado ao **Condo-Hotel**, bem como dos elementos distintivos, padrões e procedimentos de qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua propriedade, devendo as despesas com a retirada serem totalmente custeadas pela **Sociedade**.

XVII.5. - Se o **Proprietário**, o **Condo-Hotel** ou o **Condomínio**, continuarem o uso da **Marca** após extinta a **Sociedade**, em qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas deverá pagar à **Administradora**, a título de uso não autorizado da aludida **Marca**, mensalmente e por todo o tempo em que perdurar o uso indevido da **Marca**, a multa não compensatória estipulada em 10% (dez por cento) da média do valor corrigido das despesas operacionais da **Sociedade**, tomando-se em conta os seus 6 (seis) últimos meses de operação, sem embargo das medidas judiciais competentes que a **Administradora** poderá adotar para a cessação imediata do uso da **Marca**, incluindo-se o pleito de indenização por danos morais.

XVII.5. - A **Administradora**, dentro de até 180 (cento e oitenta) dias após o término do **Contrato**, preparará e entregará aos **Proprietários** demonstrativos contábeis e financeiros, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste **Contrato**. Para viabilizar a preparação deste demonstrativo, os **Proprietários** se obrigam a permitir à **Administradora** a continuidade ao acesso aos registros e documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais em suas dependências, pelo prazo aqui previsto, responsabilizando-se pelos custos de viagem e estada dos profissionais designados pela



Administradora para realizar a execução dos serviços retro referidos bem como pelo pagamento do valor correspondente ao valor mensal cobrado a título de processamento de documentos, habitualmente cobrado pela **Administradora** ("processing fee"). Caso os **Proprietários** optem por submeter o demonstrativo contábil, às suas expensas, à auditoria externa ou interna, o prazo de execução da referida auditoria e da respectiva entrega de seu relatório deverá ser acrescido ao prazo de entrega dos demonstrativos contábeis finais pela **Administradora**.

XVII.7. – Em adição ao disposto nas cláusulas acima, fica desde já convencionado entre as partes que, após o final do 2º (segundo) Ano Fiscal Completo contado da Data de Abertura do **Condo-Hotel**, se não for cumprido pela **Administradora** 85% (oitenta e cinco por cento) da linha do **GOP** (Lucro Operacional Bruto) do Plano Operacional Anual apresentado, por 3 (três) Anos Fiscais Completos consecutivos, será facultado aos **Proprietários** a rescisão do presente instrumento e seus instrumentos correlatos, sem ônus e penalidades para quaisquer das partes, salvo se a **Administradora** complementar a diferença dos valores, faculdade que ora lhe é conferida. Para que se opere a rescisão prevista nesta Cláusula **XVII.7**, o **Condo-Hotel** deverá comunicar tal decisão à **Administradora** no próximo exercício, mediante notificação prévia de 180 (cento e oitenta) dias. Para os fins do aqui ajustado, o **Condo-Hotel** deverá estar adimplente em todos os termos e obrigações deste **Contrato** e do **Contrato de Administração** ao qual este é um anexo, não poderá ter ocorrido evento de caso fortuito, força maior e/ou reforma substancial no **Condo-Hotel**.

XVII.7.1. Como condição indispensável para aplicação das condições acima previstas, o Plano Operacional Anual deverá ser elaborado em conjunto com o **Asset Manager** definido e contratado pelos **Proprietários**. Na eventualidade de haver discordância quanto ao Plano Operacional Anual apresentado, será então contratada uma terceira empresa com expertise nos assuntos de gestão ora convencionados, para finalizar a equalização entre as partes.

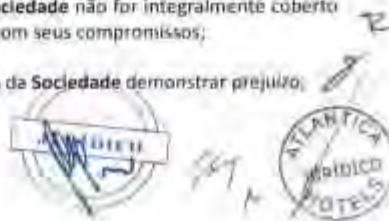
XVIII. DAS CAUSAS DE EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

XVIII.1. – As Partes, sem qualquer ônus ou penalidade ou pagamento de danos e prejuízo, poderão considerar antecipadamente rescindido o presente instrumento e devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, se:

- a) O **Condo-Hotel**, 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 a **Administradora** com o direito de receber as cabíveis indenizações de seguro de lucros cessantes a que fizer jus;
- b) O **Condo-Hotel** for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável a sua operação dentro dos padrões da **Marca**, podendo as partes pleitearem junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas, na medida em que suas perdas, danos ou lucros cessantes vierem a ser reconhecidos em procedimento administrativo ou judicial.

XVIII.2. – A **Administradora** poderá considerar rescindido o presente instrumento e assim devidamente extinta a **Sociedade**, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, e sem que esta incorra em qualquer ônus, penalidade ou pagamento de dano e prejuízo aos **Proprietários**, podendo, entretanto, receber eventuais valores indenizatórios a que fizer jus, se:

- a) 10% (dez por cento) dos **Proprietários** se tornarem inadimplentes com relação às obrigações assumidas nos termos deste instrumento, quando qualquer prejuízo da **Sociedade** não for integralmente coberto e/ou a **Sociedade** não tiver capital de giro suficiente para arcar com seus compromissos;
- b) Durante 03 (três) meses consecutivos o resultado das operações da **Sociedade** demonstrar prejuízo;



- c) Após 15 (quinze) dias corridos da data do envio de notificação pela **Administradora**, manifestando discordância com alguma alteração na Convenção de Condomínio, no Plano Operacional Anual aprovado ou com a tomada de alguma deliberação pela Assembleia Geral da **Sociedade** ou pelo Conselho de Representantes do **Pool**, que dificulte ou impossibilite a adequada exploração hoteleira do empreendimento, sem reforma do ato praticado;
- d) A **Administradora** vier a ser destituída das funções de administradora do **Condomínio**;
- e) O percentual de 100% (cem por cento) de **apartamento** integrantes do **Pool** não for mantido; e/ou
- f) Ocorrerem quaisquer eventos extraordinários cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela **Administradora** (inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos), e que impeçam a normal operação do **Pool** por um período superior a 6 (seis) meses contados da ocorrência ou do término do evento, conforme o caso.

XVIII.2.1. – Ocorrida a hipótese prevista na letra (a) acima, a **Administradora** notificará os **Proprietários** para efetuarem, no prazo de 5 (dias) dias úteis, os pagamentos devidos e solicitados, sob pena de, imediatamente, a **Administradora**, sem ônus para si, considerar rescindido este instrumento e conseqüentemente extinta a **Sociedade**.

XVIII.3. – Os **Proprietários** em função da extinção da **Sociedade**, até o dia da devolução de seus apartamentos, continuarão a ter todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. No entanto fica desde já estabelecido que, independente do recebimento do(s) **apartamento(s)**, os **Proprietários** terão que reembolsar à **Administradora** eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da **Sociedade** durante todo o período em que dela participarem.

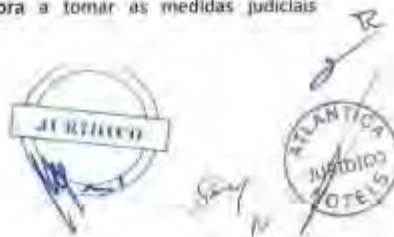
XVIII.3.1. – Todo e qualquer material existente no(s) **apartamento(s)**, que promova a **Marca** e demais indicações e marcas da **Licenciadora** ou licenciadas pela **Administradora** não poderão, em hipótese alguma continuar sendo utilizados pelos **Proprietários** ou ocupantes do(s) **apartamento(s)** quando do término deste instrumento, independente de quem tenha motivado referida extinção.

XIX. DA RESOLUÇÃO

XIX.1. – O presente **Contrato** obriga as partes e seus sucessores, sendo que qualquer infração às suas cláusulas ou condições 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, além da multa estabelecida no Contrato de Administração ao qual este instrumento é anexo. Na hipótese de a parte faltosa sanar o inadimplemento, cessarão então os efeitos da notificação, permanecendo assim a **Sociedade** e o presente instrumento em pleno vigor.

XIX.2. – Terminado este instrumento e uma vez plenamente extinta a **Sociedade**, por que motivo for, todas as informações, manuais, sistemas e softwares identificados como de propriedade e/ou de uso exclusivo da **Administradora** destinados ao funcionamento da **Sociedade** e que eventualmente tenham sido por esta disponibilizados deverão ser devolvidos imediatamente à **Administradora**, tal como foram recebidos, ficando vedada qualquer utilização posterior, sob pena de configuração de crime de apropriação indébita. A inobservância do disposto neste item autorizará a **Administradora** a tomar as medidas judiciais pertinentes, inclusive de natureza indenizatória.

XX. DO DEVER DE INDENIZAR



XX.1. – Na hipótese de a qualquer tempo, inclusive depois do término e extinção da **Sociedade**, seja por que motivo for, serem promovidas ações judiciais contra a **Administradora**, suas filiais, suas Associadas, os **Proprietários**, ou contra a **Sociedade** diretamente, ou então que de qualquer modo vier a envolver a **Marca**, em decorrência da operação da **Sociedade**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada imprudência, imperícia ou negligência por parte da **Administradora**, hipótese em que os custos e ônus incorridos pela **Administradora** serão arcados por esta, as responsabilidades e os custos da competente defesa, incluindo despesas processuais diversas, honorários advocatícios e o pagamento de eventual indenização, serão integralmente suportados pela **Sociedade** ou pelos os **Proprietários**, no caso de já extinta a **Sociedade**.

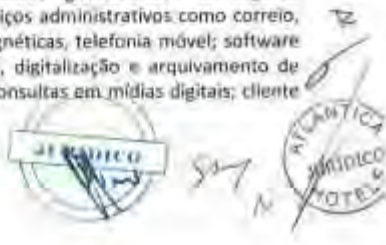
XX.1.1. - Na hipótese das ações judiciais serem impetradas contra a **Administradora**, a **Sociedade**, e/ou uma de suas filiais ou suas Associadas, ou ainda, conforme já mencionado, caso o processo em questão envolva de qualquer modo a **Marca**, independente da responsabilidade do pagamento dos custos incorridos caber exclusivamente à **Sociedade** e/ou aos **Proprietários**, conforme o caso, fica desde já estabelecido que será de responsabilidade única e exclusiva da **Administradora** a escolha dos advogados de sua confiança que patrocinarão a causa em seu nome, da **Sociedade**, ou ainda em nome de suas filiais ou suas Associadas:

XX.1.2. 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 05 (cinco) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos, pagamento este que deverá ser efetuado líquido de quaisquer tributos incidentes. Especificamente no que toca à contratação de serviços advocatícios, os valores reembolsáveis limitar-se-ão aos valores de referência então vigentes segundo a Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

XXI. DO REEMBOLSO DE DESPESAS

XXI.1. – Sem prejuízo das disposições constantes no presente instrumento, as despesas de viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras que tenham sido incorridas pela **Administradora**, seus Empregados ou profissionais que a ela prestem serviços e/ou à de Rede à qual a **Administradora** se acha vinculada, decorrentes da execução do objeto deste Contrato, correrão por conta da **Sociedade**, devendo o reembolso à **Administradora** ser realizado até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao mês de ocorrência da despesa em questão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes pela **Administradora**.

XXI.2. – A **Administradora** fará com que sejam fornecidos ao **Condo-Hotel**, também mediante reembolso das despesas diversas por ela incorridas, alguns serviços e/ou vantagens (coletivamente chamados aqui de "**Serviços de Cadeia**"), geralmente fornecidos ou negociados por uma base central, regional ou outro grupo a outros empreendimentos também administrados pela **Administradora** e que os beneficiam em razão das negociações no âmbito da **Rede**. Entende-se por Serviços de Cadeia, exemplificadamente, mas não limitativamente os seguintes: pesquisa e desenvolvimento de clima organizacional; gerenciamento de energia; garantia de qualidade; seguro de vidas; planejamento de cardápios; preparo e serviço de alimentação; controles contábeis; auditoria interna; certificação de qualidade (auditorias departamentais para verificação de padrões e procedimentos das respectivas marcas e identidade da **Administradora** – Selo Azul); serviços adicionais centrais, regionais ou de outro grupo que possam ou venham a ser de tempos em tempos oferecidos para o benefício de empreendimentos administrados pela **Administradora** ou em substituição aos serviços ora desenvolvidos em hotéis individualmente que possam ser mais eficientemente realizados numa base de grupo; participação em apólices "guarda-chuva" de seguros (mediante adesão do empreendimento); programas de fidelidade; serviços administrativos como correio, cartório, malotes, análises e reanálises de crédito, crachás, chaves magnéticas, telefonia móvel; software fiscal; sistema de gerenciamento de manutenção; serviços de guarda, digitalização e arquivamento de documentos; serviços de som ambiente e espera telefônica; buscas e consultas em mídias digitais; cliente



oculto; aplicativos de facilidades hoteleiras, dentro outros, serviços estes não incluídos nas remunerações da **Administradora**.

XXI.3. - Fica ajustado, que se tais despesas não constarem da Plano Operacional Anual aprovada, a **Administradora** deverá obter prévia autorização do Conselho de Representantes do **Pool**, para nelas incorrer.

XXII. DA CONFIDENCIALIDADE

XXII.1. Cada Parte compromete-se, por si e por suas Partes Relacionadas (conforme definido abaixo), a manter estritamente confidenciais os termos e condições deste **Contrato** e toda informação, seja escrita, verbal, eletrônica ou de qualquer outra forma, obtida ou recebida da outra Parte durante as negociações e a execução deste Contrato ("**Informação Confidencial**"), exceto se: (i) A Parte detentora da Informação Confidencial tenha dado seu prévio e expresso consentimento a respeito; (ii) A Informação Confidencial esteja ou se torne disponível ao público por outra forma que não pela violação da obrigação de confidencialidade pela Parte ou por qualquer das Partes Relacionadas; ou (iii) A Informação Confidencial tenha que ser divulgada em razão de regulamentos ou leis aplicáveis, ou por ordem governamental, decreto ou regra que vincule a Parte receptora da informação Confidencial, desde que tal Parte consulte a Parte detentora da Informação Confidencial antes da divulgação e divulgue a Informação Confidencial somente na extensão do necessário.

XXII.1.1. - Para os fins deste **Contrato**, Partes Relacionadas correspondem a (i) quaisquer pessoas jurídicas direta ou indiretamente controladas pelas Partes, ou pelos sócios das Partes, incluindo cônjuge ou parentes de até 2º grau.

XXII.2. - As Partes também se obrigam, por si e por suas respectivas Partes Relacionadas, a não usar qualquer Informação Confidencial da outra Parte, exceto para fins deste **Contrato**.

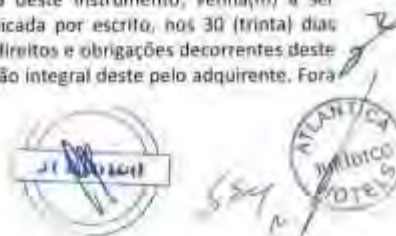
XXII.3. - A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz a partir da presente data e pelo prazo de 05 (cinco) anos a contar do término do prazo ou rescisão deste **Contrato**.

XXIII. DA CESSÃO

XXIII.1. - Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente **Contrato**, desde que se responsabilize integral e subsidiariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas, sem embargo da exoneração dessa responsabilidade em caso de anuência da outra parte.

XXIII.2. - Não obstante o acima estipulado, a **Administradora** poderá ceder seus direitos e obrigações, independentemente de anuência do **Proprietário**, na hipótese desta cessão se operar para empresa do mesmo grupo econômico, desde que seja mantida a mesma qualidade na prestação dos serviços objeto deste **Contrato**, podendo inclusive realizar referida cessão de forma parcial ou total, em caráter temporário ou permanente, devendo, para tanto, comunicar à **Contratante** acerca de tal fato com 60 (sessenta) dias de antecedência, não representando esse comunicado, em nenhuma hipótese, necessidade de aprovação dos **Proprietários**. A cessão mencionada neste item poderá também ocorrer no tocante às remunerações a que a **Administradora** fizer jus.

XXIII.3. - Caso o(s) apartamento(s) durante o prazo de vigência deste instrumento, venha(m) a ser alienado(s) pelo **Proprietário** deverá ser a **Administradora** comunicada por escrito, nos 30 (trinta) dias (imediatamente subsequentes à realização do negócio, devendo os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento serem cedidos ao adquirente, implicando na sub-rogação integral deste pelo adquirente. Fora



esta hipótese, nenhuma outra cessão de direitos e obrigações do **Proprietário** será possível sem a anuência prévia e escrita da **Administradora**.

XXIV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

XXIV.1. – Todas as alterações do presente **Contrato** serão válidas somente quando feitas por escrito através de aditamentos, devidamente assinados pelas Partes.

XXIV.2. – O presente **Contrato** é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, e, uma vez devidamente assinado pelo **Proprietário** o competente Termo de Adesão (**Anexo 1**), obrigará as partes e seus sucessores a qualquer título, constituindo ato jurídico perfeito que espelha a livre manifestação das partes, cancelando e substituindo quaisquer entendimentos e avenças anteriores, quer escritos, verbais, implícitos ou de outro modo qualquer havidos entre as partes em relação ao objeto deste **Contrato**, ressalvado unicamente o disposto no **Contrato de Administração** firmado entre o **Condomínio** e a **Administradora**, cujos termos e condições regem o presente instrumento para todos os fins e efeitos, especialmente para orientar a interpretação da vontade manifestada pelo **Condomínio** e pelos **Proprietários** na presente contratação.

XXIV.3. – Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente **Contrato** seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente **Contrato** e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente **Contrato** não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

XXIV.4. – O inadimplemento ou atraso por parte de qualquer Parte no exercício de um direito, poder ou privilégio oriundo deste **Acordo** e seus **Anexos** não deverão ser interpretados como renúncia, tampouco deverá qualquer exercício singular ou parcial de um direito, poder ou faculdade, impossibilitar qualquer exercício futuro.

XXIV.5. – As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste **Contrato** poderão ser objeto de execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

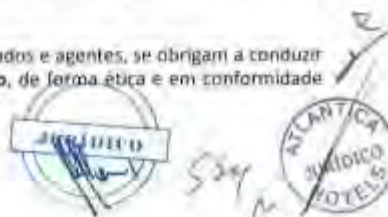
XXIV.6. – As obrigações atribuídas neste **Contrato** aos **Proprietários** em face da **Sociedade** são todas assumidas em caráter solidário sem qualquer exceção.

XXIV.7. – Os casos omissos serão resolvidos pela **Administradora** em conjunto com o Conselho de Representantes do **Pool**, observando-se, sempre, o princípio básico que norteia a existência da **Sociedade**, a saber, o desejo do **Proprietário** viabilizar, por meio do aporte, pela **Administradora**, de competência técnico-gerencial internacionalmente reconhecida, o funcionamento do **Pool**, maximizando as oportunidades de retorno financeiro decorrentes de sua exploração racional.

XXIV.8. – O **Proprietário** autoriza a **Administradora** a fazer eventuais alterações físicas no(s) apartamento(s), a fim de obter um melhor resultado operacional para a **Sociedade** e/ou com o intuito de atender aos padrões exigidos pela Rede à qual pertence a **Marca**, inclusive para eventual adaptação do(s) **Apartamento(s)** para portadores de necessidades especiais.

XXIV.9. – Todos os contratos celebrados entre a **Sociedade** e concessionárias e/ou empresas prestadoras de serviços terceirizados, relativos à operação do **Pool**, deverão, previamente à sua assinatura, ser submetidos à análise e aprovação da **Administradora**, de sorte a que esta possa definir previamente as regras e procedimentos operacionais apart-hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam atendidos os padrões da **Marca**.

XXIV.10. – As Partes, por si e por seus representantes legais, empregados e agentes, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente **Contrato**, de forma ética e em conformidade



com os preceitos legais aplicáveis, em especial a lei anticorrupção brasileira (lei nº 12.846, de 1ª de agosto de 2013). Na execução deste **Contrato**, nem a **Administradora** e tampouco o Condomínio/Pool, assim como quaisquer de seus respectivos representantes legais, empregados e/ou agentes, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as regras anticorrupção.

XXIV.10.1. – Qualquer descumprimento do acima estipulado, bem como das regras anticorrupção vigentes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento, provocada pela Parte infratora, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **Contrato**.

XXIV.11. – Em havendo disponibilidade no **Condo-Hotel** será concedido desconto de, ao menos, 50,0% (cinquenta por cento) sobre a diária que estiver sendo praticada naquele mês para os Empregados ou profissionais ligados à **Administradora**, ainda que o trabalho a ser por eles realizado não esteja diretamente relacionado com o **Condo-Hotel**, desconto esse a ser aplicado, também, sobre todos os serviços por eles utilizados (restaurante, lavanderia, business center e etc.), nos padrões praticados internacionalmente pela **Rede**.

XXIV.12. – Não obstante o disposto neste instrumento, a **Incorporadora**, qualificada no preâmbulo deste instrumento, declara que é de seu conhecimento o teor da Instrução CVM – Comissão de Valores Mobiliários nº 602 de 27 de agosto de 2018 com a qual se obriga a cumprir integralmente enquanto perdurar a oferta pública das unidades do **Condo-Hotel**, mantendo a **Administradora** indene dos prejuízos advindos de qualquer descumprimento à instrução acima e eventuais posteriores publicadas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, que sejam aplicáveis à oferta, devendo apresentar à **Administradora** o comprovante de protocolo do pedido de registro de oferta pública, no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do presente instrumento, sob pena de ser facultado à **Administradora** a possibilidade de rescisão deste instrumento sem ônus para si, podendo ainda a **Administradora** buscar a cobrança das multas rescisórias previstas no presente instrumento.

XXIV.13. – As premissas (ou "Considerandos") deste instrumento integram o presente **Contrato** para todos os fins e efeitos, sobre tudo para orientar a interpretação da vontade manifestada pelas Partes nas cláusulas e condições ora pactuadas.

XXV. DOS ANEXOS

XXV.1. – São documentos anexos e inseparáveis a este instrumento, os seguintes:

- a) **Anexo 1** - Termo de Adesão e Contrato de Comodato dos Apartamentos;
- b) **Anexo 2** - Termo de Recebimento de Chaves; e
- c) **Anexo 3** - Disposições do Serviço de Reservas.

XXVI. DO FORO

XXVI.1. – As partes elegem o Foro da cidade de São José do Rio Preto – SP, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.




Guilherme Sidani Martini **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**
 RG: 02.048.145-9 SSP/SP
 CPF: 249.407.360-20
Administradora
 Em: 30/09/2019

Ricardo Bluvol
 RG: 22.326.579-X SSP/SP
 CPF: 276.704.898-46




Anexo 1 ao Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação - ADESÃO

TERMO DE ADESÃO E CONTRATO DE COMODATO DOS APARTAMENTOS

TERMO DE ADESÃO

Hilton Garden Inn São José do Rio Preto

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:	CPF:	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Apartamento(s):		

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* (a "**Sociedade**") e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Condo-Hotel**;
- (b) a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a "**Administradora**");
- (c) a **Comodatária** é a **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **Sociedade**;
- (d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- (e) adiro à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) adiro ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;
- (g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Administradora**, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **Administradora** ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas; (h1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à empresa construtora/incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estende à verificar se a construtora/incorporadora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;
- (i) Que, não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar



a cessão da posição contratual em relação à Incorporadora, bem assim de organização administrativa da **Administradora**;

- (j) Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo o(s) meu(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado *Contrato De Comodato*.

Para fins de recebimento dos resultados da **Sociedade**, indico a conta bancária abaixo:

Titular:	
CPF:	CNPJ:
Banco:	Cidade:
Ag.	Conta corrente:

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

São Paulo, de de 20.....

Nome completo do Proprietário
Sócio Participante

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Administradora

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

2. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:



Contrato de Comodato dos Apartamentos

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

(i) Como **Comodatária** e assim doravante denominada a **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Sócia Ostensiva da sociedade em conta de participação denominada *Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Hilton Garden Inn São José do Rio Preto – SCP*; e,

(ii) Como **Comodante** e assim doravante denominado o **Proprietário** abaixo assinado e qualificado no respectivo *Termo de Adesão (Anexo 1)*;

E, considerando ainda para fins do presente instrumento e do contrato ao qual o presente instrumento é anexo o **QUADRO RESUMO** abaixo:

I – DO APARTAMENTO CEDIDO EM COMODATO: unidade: da *Hilton Garden Inn São José do Rio Preto*

II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O COMODATO:

A – Vigência do Contrato: a mesma do contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual o presente instrumento é anexo;

Resolvem as partes o seguinte:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de uso que o **Comodante** faz de seu(s) Apartamento(s) à **Comodatária**, o(s) qual(is) deve(m) estar montado(s), equipado(s) e decorado(s) de acordo com os padrões solicitados pela **Comodatária**.

1.2. A **Comodatária** recebe o(s) Apartamento(s) para fins de neles promover a exploração hoteleira como um meio de hospedagem, nos termos dos arts. 23 e 24 da Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O presente Contrato vigorará pelo mesmo prazo de vigência do contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ao qual este instrumento é anexo, sendo assim renovado e rescindido nas mesmas formas e condições que estabelecidos no referido instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS-

3.1. A **Comodatária** poderá exercer os direitos e deveres decorrentes deste Contrato por meio de uma filial com sede no endereço do **Condo-Hotel**.

3.2. As Partes elegem com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro da cidade de São José do Rio Preto – SP, para nele serem dirimidas quaisquer questões decorrentes deste Contrato.



E, por estarem justas e contratadas, celebram as Partes o presente instrumento, elaborado em 02 (duas) de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.


São Paulo, de de

Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.
Comodatária

Nome completo do Proprietário
Comodante

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

2. 
Nome: Luiz Antonio da Silva
RG n.º: 14.166.934-2
CPF/MF n.º: 021.977.978-32



Anexo 2 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação – CHAVES

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES

A Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. – Hilton Garden Inn São José do Rio Preto SCP ("Filial"), com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, sociedade em fase de constituição, representada por sua sócia ostensiva Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, bloco B, Edifício Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, recebe nesta data, do Sr. _____ ("Proprietário"), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito no CPF/MF sob o nº _____, e portador do documento de identidade RG nº _____, as chaves da(s) unidade(s) nª(s) _____ e respectivo direito ao uso de _____ vaga(s) na garagem, unidade(s) esta(s) situada no _____º andar, do Setor E do Condomínio Georgina Business Park ("Condomínio"), localizado na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, nas Avenida Anísio Haddad, nº 8001 – Setor E, para que em conjunto com as demais unidades autônomas do referido Setor E do Condomínio formem um "Pool" a ser administrado pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. ("Administradora"), acima qualificada, nos termos e condições constantes do "Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação" ajustado entre a Administradora e o Condomínio.

O Proprietário autoriza ainda neste ato a Filial e a Administradora a darem acesso aos funcionários e prestadores de serviços de sua confiança à(s) unidade(s) acima referida(s) para, caso se faça necessário, supervisionarem as adequações necessárias na(s) unidade(s) ora entregue e assim assegurar a perfeita adequação desta(s) ao Pool, na data prevista para início de suas atividades.

Cidade: _____ de _____ de _____.

Proprietário

Administradora

Anexo 3 ao Contrato de Constituição Sociedade em Conta de Participação – Serviço de Reservas

DISPOSIÇÕES DO SERVIÇO DE RESERVAS

I. O **Condo-Hotel** participará obrigatoriamente dos sistemas de reservas da **Hilton Worldwide (Hilton)** e da **Administradora**, aceitando e confirmando reservas de acordo com as políticas e procedimentos definidos pela **Administradora** e praticados por todos os empreendimentos pertencentes à respectiva Rede, nos termos estabelecidos no presente anexo.

II. Pelos serviços de reservas fornecidos pela **Hilton**, por meio do sistema vinculado ao Web Reservation, serão cobrados do **Condo-Hotel** os seguintes valores a partir da data de início das suas atividades:

ii) Valor por Transação da Reserva

Serão cobrados US\$7,50 (sete dólares e cinquenta centavos de dólar), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio de todos os "Call Centers" da Hilton e GDSs.

Serão cobrados US\$6,00 (seis dólares), e pagos em moeda corrente nacional pelo valor equivalente, por Transação de Reserva realizada por meio do site: <http://hiltongardenninn3.hilton.com> e quaisquer outros sites com interface com o sistema Hilton.

Obs: a) Não serão cobradas reservas canceladas ou alteradas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas ("no shows") serão cobradas; c) O pagamento de comissão dos "no shows" poderá ser evitado cancelando-se as reservas no "Web Reservation", abaixo referido; d) os valores expressos serão equivalentes ao correspondente em moeda nacional.

II.1. Os valores acima referidos não são cumulativos, sendo que os valores constantes do item II acima somente serão devidos quando utilizados.

III. Pelos serviços de reservas fornecidos pela **Administradora**, serão cobrados os seguintes valores a partir da data de início das atividades do **Condo-Hotel**:

i) Valor por Transação de Reservas

Serão cobrados R\$31,50 (trinta e um reais e cinquenta centavos) por Transação de Reserva realizada por meio do GDS local/CMNet mais uma taxa mensal de manutenção no valor de R\$96,00 (noventa e seis reais).

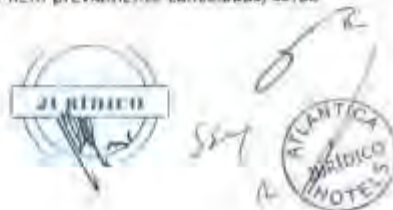
Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do site: www.atlanticahotels.com.br através do parceiro Omnibeas o valor de R\$5,40 (cinco reais e quarenta centavos) cada.

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio dos websites integrados através de parceiros e/ou terceiros (Self Bookings) o valor de R\$9,10 (nove reais e dez centavos) cada.

Serão cobrados por Transação de Reserva realizada por meio do B2B (self booking integrado através de parceiro) o valor de R\$11,40 (onze reais e quarenta centavos) cada.

Obs: a) Não serão cobrados cancelamentos ou alterações de reservas; b) Reservas que tenham sido feitas, mas que não sejam efetivadas/utilizadas ("no shows"), nem previamente canceladas, serão cobradas.

ii) "General Sales Agents" Nomeados pela Administradora



Peças reservas realizadas pelos *General Sales Agents* ("GSA") afiliados à **Administradora** (Hotel Direto Ltda.) não será cobrado nenhum valor a mais, já que os custos destes serviços estão incluídos na Taxa Mensal de Comercialização, prevista na Cláusula VII.1, (ii), no Contrato ao qual este é anexo.

III.1. Os valores constantes do item "i" acima referidos não são cumulativos.

IV. Os valores supra mencionados, adicionados de eventuais tributos, encargos, taxas, custos com remessa e demais pagamentos, inclusive internacionais, envolvidos na transação, de acordo com cada parceiro, serão mensalmente devidos pelo **Condo-Hotel**, cujos pagamentos deverão ocorrer até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, sob pena de aplicação das penalidades prevista no contrato ao qual este é anexo.

V. Todos os custos de aquisição dos *softwares* (licenças de uso) e *hardwares*, bem como dos respectivos treinamentos, necessários à instalação e funcionamento dos serviços de reservas previstos neste anexo, correrão por conta do **Condo-Hotel**.

VI. Será considerada como uma "Transação de Reserva" qualquer comunicação oral ou escrita feita por, ou em nome de, um indivíduo, ou grupo de indivíduos, confirmando a reserva de qualquer apartamento do **Condo-Hotel** (independentemente do número de pernoites reservados). Não será considerada uma transação de reserva qualquer comunicação relativa a uma reserva já confirmada ou qualquer reserva que seja posteriormente cancelada, de acordo com as instruções da **Administradora**, antes da data de chegada do hóspede ao empreendimento.

VII. Os valores estabelecidos no presente anexo poderão variar em razão de aumento ou redução no custo do fornecimento desses serviços, visando a cobrança de valores equivalentes para todos os apart-hotéis, condo-hotéis e hotéis da Rede à qual pertence a **Marca**, no Brasil e no exterior, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

VIII. Adicionalmente, poderá a **Administradora** incluir o **Condo-Hotel** em qualquer outro sistema de reservas independente, de acordo com os programas de marketing e vendas por ela definidos, correndo os respectivos custos de afiliação e manutenção por conta do **Condo-Hotel**.

IX. Todos os termos grafados em maiúscula têm o significado a eles atribuído no Contrato ao qual este é anexo.



ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

MARQUES e SAES ADVOCACIA 1

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
18/04/2013 761112

"GEORGINA BUSINESS PARK" DO RIO PRETO - SP

Av. Anísio Haddad, 8.001, esquina com a Av. Benedito R. Lisboa

Jardim Vivendas - São José do Rio Preto - SP

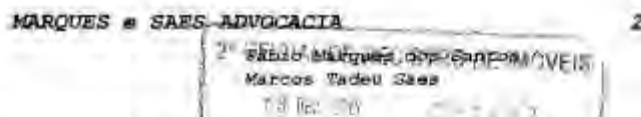
I – DA INCORPORADORA

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA., com sede na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, neste ato representada pelos seus bastantes procuradores, Marcos Antônio Dosualdo, brasileiro, casado, economista, portador do RG. 13.693.580-1-SSP.SP, inscrito no CPF-MF sob nº 062.362.148-75, e Daniela Pereira Tessarolo, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora do RG. 16.929.598-9-SSP.SP, inscrita no CPF-MF sob nº 070.688.368-36, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, com endereço comercial na sede da empresa que representam, nos termos do público instrumento de procuração lavrado às págs 226, do Livro 272, em 04/10/2013, no Tabelionato de Notas de Bady Bassitt-SP.

II - DO IMÓVEL

"Uma área com 119.187,52 metros quadrados ou 11,918752 hectares, situada no perímetro urbano desta cidade, dentro do seguinte roteiro: inicia no ponto denominado C (N 7694269.822, E 666257.974), distante 2,67 metros da esquina da Avenida Benedito Rodrigues Lisboa e segue confrontando com essa avenida, com o rumo S73°51'37"E e distância de 282,31 metros, até o ponto D (N 7694269.450, E 666340.861); deflete à direita e passa a confrontar com A Riopretana - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual loteamento Jardim das Vivendas), com o rumo S28°57'26"W e distância de 275,49 metros, até o ponto 12 (N 7693997.357, E 666477.667); segue com o rumo S13°29'22"W e distância de 30,30 metros, até o ponto 11 (N 7693967.893, E 666470.599), confrontando com o imóvel da matrícula nº 14.100 (lote 01 da quadra 18, do Jardim das Vivendas), na distância de 15,23 metros e com o imóvel da matrícula nº 14.101 (lote 02 da quadra 18, do Jardim das Vivendas), na distância de 15,07 metros, daí segue com o rumo S12°29'35"W e distância de 29,75 metros, até o ponto 10 (N 7693938.847, E 666464.163), confrontando com o imóvel da matrícula nº 14.102 (lote 3 da quadra 18, do Jardim das Vivendas), na distância de 14,75 metros e com o imóvel da matrícula nº 14.103 (lote 4 da quadra 18, do Jardim das Vivendas), na distância de 15,00 metros; daí segue com o rumo S88°22'31"E e distância de 0,70 metro, até o ponto 9 (N 7693938.827, E 666464.863), confrontando ainda com o imóvel da matrícula nº 14.103, daí segue o rumo S13°04'22"W e distância de 29,92 metros, até o ponto 8 (N

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar: cj.82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone: (17) 3235.5061 - FAX: (17) 3235.4073



7693909.689, E 666458.096), confrontando com o imóvel da matrícula nº 16.141 (lote 5 da quadra 18, do Jardim das Vivendas), na distância de 14,76 metros e com a área verde do Jardim das Vivendas (imóvel da matrícula nº 12.373), na distância de 15,16 metros; daí segue confrontando com o imóvel da matrícula 87.977; com os seguintes rumos e distâncias: N59°00'W – 12,91 metros, até o ponto Z (N 7693913.382, E 666445.728); S55°18'40"W – 18,37 metros, até o ponto Y (N 7693902.925, E 666430.620); S00°01'40"E – 90,80 metros, até o ponto X (N 7693812.125, E 666430.664); N90°00'00"W – 102,88 metros, até o ponto V (N 7693812.125, E 666327.783); daí segue confrontando com o Condomínio Green Palm (antiga confrontação de Rodobens – Grupo Verdi), com os seguintes rumos e distâncias: N58°50'W – 7,60 metros, até o ponto 5 (N 7693814.130, E 666320.454), N86°23'W – 65,50 metros, até o ponto 4 (N 7693799.544, E 666256.003), N43°23'W – 79,00 metros, até o ponto 3 (N 7693839.722, E 666188.297), N37°21'E – 40,00 metros, até o ponto 2 (N 7693877.282, E 66602.612), N50°00'W – 24,36 metros, até o ponto E (N 7693887.590, E 666180.161); daí segue confrontando com o imóvel da matrícula 87.976, nos seguintes caminhamentos: rumo N14°04'38"E e distância de 59,84 metros, até o ponto F (N 7693945.634, E 666194.716); curva com raio de 13,99 metros com desenvolvimento de 12,08 metros, até o ponto G (N 7693957.107, E 666192.377); rumo N15°29'33"E e distância de 50,80 metros, até o ponto H (N 7694006.061, E 666205.946); curva com raio de 80,54 metros com desenvolvimento de 18,23 metros, até o ponto I (N 7694022.795, E 666213.081); rumo N29°34'40"E e distância de 17,49 metros, até o ponto J (N 7694038.004, E 666221.713); curva com raio de 7,00 metros com o desenvolvimento de 3,74 metros, até o ponto K (N 7694040.622, E 666224.323); curva com raio de 130,02 metros com desenvolvimento de 18,33 metros, até o ponto L (N 7694050.551, E 666239.708); curva com raio de 11,39 metros com desenvolvimento de 9,22 metros, até o ponto M (N 7694058.403, E 666244.051); curva com raio de 75,58 metros com desenvolvimento de 12,41 metros, até o ponto N (N 7694070.799, E 666244.278); curva com raio de 18,62 metros com desenvolvimento de 8,32 metros, até o ponto O (N 7694078.715, E 666241.938); curva com raio de 5,00 metros com desenvolvimento de 3,81 metros, até o ponto P (N 7694082.402, E 666241.457); curva com raio de 135,53 metros com desenvolvimento de 31,25 metros, até o ponto Q (N 7694113.294, E 666245.678); curva com raio de 15,03 metros com desenvolvimento de 18,33 metros até o ponto R (N 7694127.679, E 666255.136); rumo N00°01'04"W e distância de 22,24 metros, até o ponto S (N 7694149.921, E 666255.129); curva com raio de 15,00 metros com desenvolvimento de 16,45 metros, até o ponto T (N 7694162.897, E 666246.406); rumo N04°23'55"W e distância de 47,15 metros, até o ponto U (N 7694209.911, E 666242.790), daí segue pela Avenida Anísio Haddad com o rumo N30°18'10"E e distância de 61,81 metros até o ponto inicial C; cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 055102000

III - DO TÍTULO DE DOMÍNIO

A Requerente é senhora e legítima possuidora do imóvel descrito no item anterior, havido por força da pública "Escritura de Incorporação para Subscrição de Capital Social" lavrada às págs. 303/306, do Livro 268, em 19/08/2013, devidamente registrada sob nº R.3, na **Matrícula nº 87.976**, do 2º Registro de Imóveis desta comarca.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

3

Fábio Marques dos Santos
Mauro Tadeu Saes

REGISTRO DE IMOVEIS

TRABALHO

2011/11

IV – DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

Constitui o objeto da incorporação o conjunto de edificações para fins residenciais e comerciais a ser edificado sobre o terreno descrito no Item II retro, nos moldes previstos no art. 8º da Lei 4.591/64, e a ser dividido em 05 (cinco) SETORES individualizados, com amparo subsidiário no art. 6º da Lei 4.884/65, e a ser construído e comercializado por etapas, na ordem que lhe aprover, tudo nos termos da referida Lei 4.591/64 e do Código Civil.

Os 05 (cinco) setores estão perfeitamente identificados e caracterizados na planta anexa aprovada pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, como Setores "A", "B", "C", "D" e "E", sendo 04 (quatro) deles para uso comercial/serviços (escritórios) e 01 (um) para uso misto (residencial, hotel comercial/serviços).

A cada um dos 05 (cinco) setores será destinada e vinculada uma área individualizada no terreno.

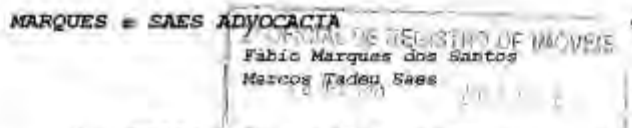
Além das áreas do terreno destinadas e vinculadas a cada um dos setores, haverá uma parte do terreno comum a todos eles, destinada às vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), área de apoio técnico e áreas verdes.

IV.1 – Das Áreas de Terreno Destinadas a cada um dos 05 (cinco) Setores e ao Setor Comum

Do terreno, com área total de 119.187,52 m², destinar-se-ão e vincular-se-ão as seguintes áreas de ocupação:

a) ao **SETOR A**, de utilização comercial/serviços, constituído de 04 (quatro) torres para escritórios, uma área de 28.675,38 m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte esquerda do terreno, dividindo-se pela frente com a referida avenida, pelo lado direito com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com os Setores E e B, pelo lado esquerdo com a Avenida Benedito Rodrigues Lisboa, e nos fundos com vagas de garagem e área de estacionamento de motos do Setor Comum;

b) ao **SETOR B**, de utilização comercial/serviços, constituído de 04 (quatro) torres para escritórios, uma área de 18.207,63 m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte central do terreno, dividindo-se pela frente com a via de circulação de veículos e de estacionamento do Setor Comum que divide com o Setor E; pelo lado direito com a via de circulação de veículos e área de estacionamento de motos do Setor Comum que divide com o Setor C, pelo lado esquerdo com a via de circulação de veículos e pedestres e vagas de garagem do Setor Comum a todos os setores que divide com o Setor A, e pelos fundos com a via de circulação de veículos e pedestres e vagas de garagem do Setor Comum;



c) ao **SETOR C**, de utilização comercial/serviços, constituído de 03 (três) torres para escritórios, uma área de 21.871,02 m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte direita do terreno, dividindo-se pela frente com a via de circulação de veículos e pedestres e área de estacionamento de motos do Setor Comum que divide com a referida avenida, pelo lado direito com área institucional de propriedade do Município de São José do Rio Preto e o Condomínio Green Palm, pelo lado esquerdo com a via de circulação de veículos e pedestres e vagas de garagem do Setor Comum, que divide com os Setores B e E, e pelos fundos a com área institucional de propriedade do Município de São José do Rio Preto;

d) ao **SETOR D**, de utilização comercial/serviços, constituído de 01 (uma) torre para escritórios e lojas, uma área de 7.363,25 m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte central do terreno, dividindo-se pela frente com a referida avenida, pelo lado direito com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com o Setor C e o Condomínio Green Palm, pelo lado esquerdo com o Setor E, e pelos fundos com o Setor E;

e) ao **SETOR E**, de utilização mista, constituído de uma torre multifuncional com hotel, lojas, escritórios e apartamentos residenciais, uma área de 20.531,80 m², localizada, de quem da Avenida Anísio Haddad olha para o empreendimento, na parte central do terreno, dividindo-se pela frente com a referida avenida e o Setor D, pelo lado direito com o Setor D e a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum e todos os setores que divide com o Setor C, pelo lado esquerdo com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com o Setor A, e pelos fundos com a via de circulação de veículos e pedestres do Setor Comum que divide com o Setor B.

f) ao **SETOR COMUM**, de utilização e vinculação comum a todos os setores, constituída de vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), portarias, área de apoio técnico, lixeira e áreas verdes, uma área de 22.538,44 m², localizada entre as divisas dos Setores A, B, C, D e E (vias de circulação de veículos e pedestres), e na parte dos fundos do terreno compreendida entre os Setores A, B e C e a área institucional de propriedade do Município de São José do Rio Preto.

IV.2 – Das Frações Ideais de Terreno dos Setores

A cada um dos **05 (cinco) setores** em que se dividirá esta incorporação, corresponderá uma fração ideal de terreno, cujo **critério de cálculo** foi o da proporcionalidade da área de terreno destinada a cada setor (incluída também proporcionalmente a parte do terreno do Setor comum), em relação à área total do terreno, independentemente da área de construção de cada setor.

Assim, a cada um dos **05 (cinco) setores** **corresponderá a seguinte fração ideal do terreno:**

MARQUES e SAES ADVOCACIA

5

Fábio Marques dos Santos
Marcelo Tadeu Saes

a) ao **Setor A**, que ocupará a área de 28.675,38 m² do terreno e terá a ele vinculados mais 6.687,16 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 35.362,54 m², uma fração ideal de **29,67%**.

b) ao **Setor B**, que ocupará a área de 18.207,85 m² do terreno e terá a ele vinculados mais 4.246,24 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 22.453,87 m², uma fração ideal de **18,84%**;

c) ao **Setor C**, que ocupará a área de 21.871,02 m² do terreno e terá a ele vinculados mais 5.100,45 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 26.971,47 m², uma fração ideal de **22,63%**;

d) ao **Setor D**, que ocupará a área de 7.363,25 m² do terreno e terá a ele vinculados mais 1.717,43 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 9.080,68 m², uma fração ideal de **7,62%**;

e) ao **Setor E**, que ocupará a área de 20.531,80 m² do terreno e terá a ele vinculados mais 4.787,16 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 25.318,96 m², uma fração ideal de **21,24%**.

IV.3 – Das Frações Ideais de Terreno das Unidades Autônomas

A fração ideal de terreno de cada unidade autônoma foi calculada sobre a fração ideal do respectivo setor onde ela se localizará, de modo que a soma das frações ideais das unidades autônomas de um determinado setor corresponda à fração ideal deste setor no terreno.

O critério de cálculo das frações ideais de terreno das unidades autônomas do empreendimento foi o da proporcionalidade da área construída de cada unidade em relação à área total de construção do respectivo setor onde ela se localizará.

Assim, as frações ideais de terreno das unidades autônomas vão indicadas no quadro que acompanha o presente Memorial de Incorporação (letra "I" art. 32, Lei nº 4.591/64), bem como na descrição individualizadas das unidades, constante do **ANEXO I** a este instrumento, parte integrante do mesmo, com 35 folhas, rubricadas pela Incorporadora.

V - DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno descrito e caracterizado no item II retro, **será construído, sob a forma condominial, um conjunto misto de edificações, para fins comerciais/serviços e residenciais**, dividido em 05 (cinco) setores individualizados, identificados na planta aprovada pela Prefeitura Municipal como "A", "B", "C", "D" e "E", mais o Setor comum a todos eles, descrito e caracterizado nos itens seguintes a que receberá a designação de condomínio **"GEORGINA BUSINESS PARK"**.

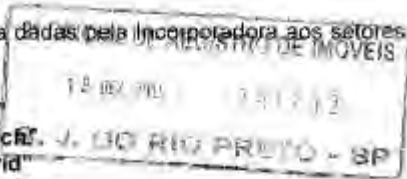
Rua Marechal Deodoro, 3133, 8º andar, cj. 82, Centro, CEP 13010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.5061 - FAX (17) 3235.4073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

6

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

As **denominações** ora dadas pela Incorporadora aos setores e respectivas torres são as seguintes:



- Setor A – “EUROPE”
 - Torre 1 – “Munich”
 - Torre 2 – “Madrid”
 - Torre 3 – “Zurich”
 - Torre 4 – “Milan”
- Setor B – “AMERICA”
 - Torre 5 – “Dallas”
 - Torre 6 – “Atlanta”
 - Torre 7 – “Quebec”
 - Torre 8 – “Montreal”
- Setor C – “ASIA”
 - Torre 9 – “Shanghai”
 - Torre 10 – “Bangkok”
 - Torre 11 – “Tokyo”
- Setor D – “AFRICA”
 - Torre 12 – “Johannesburg”
- Setor E (apenas o Residencial) – “OCEANIA”
 - Ala A – “Melborne”
 - Ala B – “Sydney”

A construção se dará sob a égide da Lei 4.591/64 e pelo sistema de empreitada global, reajustável.

Conforme o projeto aprovado pelo Alvará de Construção nº 2.035/2013, expedido pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto em 19/08/2013, o condomínio “GEORGINA BUSINESS PARK” terá 151.029,47 m² de área total de construção, sendo 97.346,48 m² de área privativa das unidades autônomas e 53.682,99 m² de área comum às unidades autônomas.

Para efeito de apuração do custo global do empreendimento (conforme exigência do art. 32, h, e 53, III, da Lei 4.591/64), os cálculos realizados nos termos da NBr 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT consideraram, além das áreas construídas constantes do projeto aprovado, áreas descobertas privativas e comuns, o que resultou na seguinte área real global do empreendimento: 246.447,37 m² de área real global de construção, sendo 99.951,08 m² de área privativa das unidades autônomas (relativa às áreas cobertas e descobertas) e 146.496,29 m² de área comum do empreendimento (relativa às áreas cobertas e descobertas).

MARQUES e SAES ADVOCACIA

7

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes**VI – DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

O condomínio "GEORGINA BUSINESS PARK" será constituído de 05 (cinco) setores e do Setor comum a todos eles:

a) o **SETOR A** será composto de 04 (quatro) Torres de escritórios, denominadas Torres 01, 02, 03 e 04, totalizando 327 (trezentas e vinte e sete) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste setor;

b) o **SETOR B** será composto de 04 (quatro) Torres de escritórios, denominadas Torres 05, 06, 07 e 08, totalizando 312 (trezentas e doze) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste setor;

c) o **SETOR C** será composto de 03 (três) Torres de escritórios, denominadas Torres 09, 10 e 11, totalizando 308 (trezentas e oito) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste setor;

d) o **SETOR D** será composto de 01 (uma) Torre de escritórios, denominada Torre 12, totalizando 72 (setenta e duas) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste setor;

e) o **SETOR E** será composto de uma Torre multifuncional, constituída de hotel, lojas, salas, apartamentos residenciais e bolsões de estacionamento, totalizando 293 (duzentas e noventa e três) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste setor;

f) ao **SETOR COMUM**, de utilização e vinculação comum a todos os setores, será composta de vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), portarias, área de apoio técnico e áreas verdes.

VII - DO DETALHAMENTO DO CONJUNTO**VII.1 – Setor Comum a Todos os Setores**

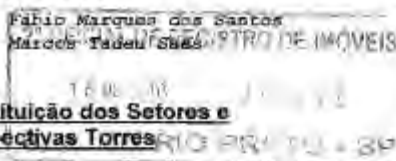
O conjunto conterá um Setor comum a todos os setores, cuja área está perfeitamente identificada na planta anexa aprovada pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, composta de vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), área de apoio técnico (depósitos de lixo comum e reciclável, sala de área, depósitos para jardinagem e construção) e áreas verdes.

Nos termos da NBR-12.721/ABNT, este Setor comum terá 22.538,44 m² de área real global de construção, toda ela considerada comum às unidades autônoma de todos os setores (relativas às áreas cobertas e descobertas).

Rua Herculano Deodoro, 3121, 8º andar, cj. 82, Centro, CEP 13010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061 – FAX (17) 3235.4073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

8



VII.2 – Da Constituição dos Setores e das Respectivas Torres

Cada um dos Setores "A", "B", "C", "D" e "E" terá a seguinte

constituição:

- **Setor "A" – Térreo Geral:** conterá áreas comuns descobertas de 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas de garagem, vias de circulação de veículos e pedestres, rampa de acesso ao subsolo, espelhos d'água e jardins

- **Setor "A" – Torre 1:** conterá Subsolo, Pavimento Térreo, 10 (dez) pavimentos superiores e Ático.

- **Subsolo:** conterá áreas comuns de 127 (cento e vinte e sete) vagas de garagem, hall social, hall de serviço, poço de 03 (três) elevadores, 02 (duas) caixas de escadas, 06 (seis) salas de área técnica, 02 (duas) salas de apoio, copa, vestiários masculino e feminino, depósito de lixo, sala do gerador, reservatórios d'água e respectiva casa de bombas, casa de bombas do espelho d'água, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao pavimento térreo.

- **Pavimento Térreo:** conterá áreas comum de amplo hall, recepção, hall das escadas, sala de apoio, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de 03 (três) elevadores, caixa de escadas, ampla varanda e espelho d'água.

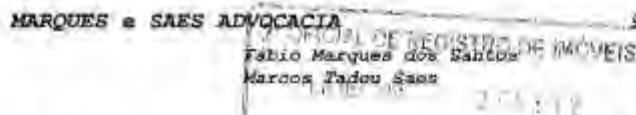
- **1ª ao 9º Pavimentos:** conterá, cada um, área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas

- **10º Pavimento:** conterá área privativa de 01 (um) escritório, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **Ático:** dividido em 03 (três) pisos, conterá, no primeiro piso, sala de área técnica e caixa de escadas, no segundo piso, sala de área técnica e caixa de escadas, e no terceiro piso, heliponto e escada de acesso ao piso inferior.

- **Setor "A" – Torre 2:** conterá 02 (dois) blocos, denominados Blocos A e B, cada qual constituído de Pavimento Térreo, 05 (cinco) pavimentos superiores e cobertura com terraço técnico descoberto.

- **Pavimento Térreo de cada bloco:** conterá área privativa 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio, lixeira, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.



- 1º Pavimento de cada bloco: conterá área privativa de 12 (doze) escritórios, além de áreas comuns de hall, corredor, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 2º ao 5º Pavimentos de cada bloco: conterá área privativa de 13 (treze) escritórios, além de áreas comuns de hall, corredor, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **Setor "A" – Torre 3**: conterá Subsolo, Pavimento Térreo, 07 (sete) pavimentos superiores e cobertura com terraço técnico descoberto.

- Subsolo: conterá área comum de caixa de escadas e área técnica.

- Pavimento Térreo: conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica, lixeira, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

- 1º ao 5º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 10 (dez) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 6º e 7º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 05 (cinco) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **Setor "A" – Torre 4**: conterá 02 (dois) blocos, denominados Blocos A e B, cada qual constituído de Pavimento Térreo, 05 (cinco) Pavimentos Superiores e Cobertura com terraço técnico descoberto.

- Bloco A (Torre 4)

- Pavimento Térreo: conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, 02 (duas) lixeiras, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento: conterá área privativa de 12 (doze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulações, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

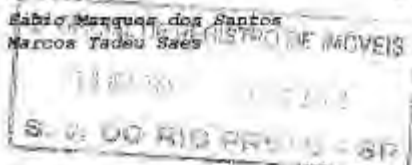
- 2º e 3º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 13 (treze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulações, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 4º e 5º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 01 (um) escritório, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

Rua Marechal Deodoro, 3121, 8º andar, cj.82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235-6061 – FAX (17) 3235-4073

MARQUES & SAES ADVOCACIA

10



- Bloco B (Torre 4)

- **Pavimento Térreo:** conterá área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio, lixeira, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

- **1º Pavimento:** conterá área privativa de 12 (doze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **2º ao 5º Pavimentos:** conterá área privativa de 13 (treze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

Nos termos da NBR-12.721/ABNT, este **Setor A** terá 68.176,97 m² de área total, sendo 24.841,41 m² de área privativa das unidades autônomas (relativas às áreas cobertas e descobertas) e 43.335,56 m² de área comum às unidades autônoma deste setor (relativas às áreas cobertas e descobertas).

- **Setor "B" – Térreo Geral:** conterá áreas comuns descobertas de 496 (quatrocentos e noventa e seis) vagas de garagem, 02 (duas) recepções, uma comum às Torres 05 e 06 e outra comum às Torres 07 e 08, cada uma dotada de sala de apoio e sanitário adaptada para portadores de necessidades especiais, vias de circulação de veículos e pedestres, espelhos d'água e jardins.

- **Setor "B" – Torre 5:** conterá Subsolo, Pavimento Térreo, 08 (oito) Pavimentos Superiores e Cobertura com terraço técnico descoberto.

- **Subsolo:** conterá área de comum 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) depósitos, depósito de material de limpeza, oficina, reservatórios d'água e escada de acesso ao pavimento térreo.

- **Pavimento Térreo:** conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica, lixeira, poços de 04 (quatro) elevadores e caixa de escadas.

- **1º Pavimento:** conterá área privativa de 06 (seis) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **2º ao 8º Pavimentos:** conterá, cada um, área privativa de 10 (dez) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

MARQUES e SAES ADVOCACIA 11

DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

- **Setor "B" – Torre 6:** conterá Subsolo, Pavimento Térreo, 08 (oito) Pavimentos Superiores e Cobertura com terraço técnico descoberto.

- Subsolo: conterá de área comum 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) depósitos, depósito de material de limpeza, oficina, reservatórios d'água e escada de acesso ao pavimento térreo.

- Pavimento Térreo: conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica, lixeira, poços de 04 (quatro) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento: conterá área privativa de 06 (seis) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 2º ao 8º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 10 (dez) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **Setor "B" – Torre 7:** conterá Subsolo, Pavimento Térreo, 08 (oito) Pavimentos Superiores e Cobertura com terraço técnico descoberto.

- Subsolo: conterá área comum de 03 (três) salas de área técnica e escada de acesso ao pavimento térreo.

- Pavimento Térreo: conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica, lixeira, poços de 04 (quatro) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento: conterá área privativa de 06 (seis) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 2º ao 8º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 10 (dez) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **Setor "B" – Torre 8:** conterá Subsolo, Pavimento Térreo, 08 (oito) Pavimentos Superiores e Cobertura com terraço técnico descoberto.

- Subsolo: conterá área comum de 03 (três) salas de área técnica e escada de acesso ao pavimento térreo.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 12
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

B. J. GOV. PRADO, SP

- **Pavimento Térreo:** conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica, lixeira, poços de 04 (quatro) elevadores e caixa de escadas.

- **1º Pavimento:** conterá área privativa de 06 (seis) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **2º ao 8º Pavimentos:** conterá, cada um, área privativa de 10 (dez) escritórios, além de áreas comuns de circulação, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

Nos termos da NBR-12.721/ABNT, este **Setor B** terá 45.358,87 m² de área total, sendo 21.030,00 m² de área privativa das unidades autônomas (relativas às áreas cobertas e descobertas) e 24.328,87 m² de área comum às unidades autônoma deste setor (relativas às áreas cobertas e descobertas).

- **Setor "C" – Térreo Geral:** conterá áreas comuns descobertas de 372 (trezentas e setenta e duas) vagas de garagem, recepção comum às Torres 09, 10 e 11, cada uma dotada de sala de apoio e sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, vias de circulação de veículos e pedestres, espelhos d'água e jardins.

- **Setor "C" – Torre 9:** conterá 02 (dois) blocos, denominados Blocos A e B, cada qual constituído de Pavimento Térreo, 05 (cinco) Pavimentos Superiores e Cobertura com terraço técnico descoberto.

- **Bloco A (Torre 9)**

- **Pavimento Térreo:** conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, 02 (duas) lixeiras, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

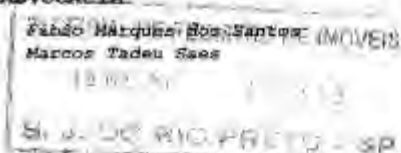
- **1º Pavimento:** conterá área privativa de 12 (doze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulações, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **2º e 3º Pavimentos:** conterá, cada um, área privativa de 13 (treze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulações, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- **4º e 5º Pavimentos:** conterá, cada um, área privativa de 01 (um) escritório, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

13



- Bloco B (Torre 9)

- Pavimento Térreo: conterà área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio, lixeira, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento: conterà área privativa de 12 (doze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 2º ao 5º Pavimentos: conterà área privativa de 13 (treze) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- Setor "C" – Torre 10: conterà Subsolo, Pavimento Térreo, 07 (sete) pavimentos superiores e cobertura com terraço técnico descoberto.

- Subsolo: conterà área comum de copa, vestiários, caixas de escadas e área técnica

- Pavimento Térreo: conterà área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica, lixeira, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

- 1º ao 5º Pavimentos: conterà, cada um, área privativa de 10 (dez) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 6º e 7º Pavimentos: conterà, cada um, área privativa de 05 (cinco) escritórios, além de áreas comuns de hall, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- Setor "C" – Torre 11: conterà 02 (dois) blocos, denominados Blocos A e B, cada qual constituído de Pavimento Térreo, 05 (cinco) pavimentos superiores e cobertura com terraço técnico descoberto.

- Pavimento Térreo de cada bloco: conterà área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais, lixeira, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento de cada bloco: conterà área privativa de 12 (doze) escritórios, além de áreas comuns de hall, corredor, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

MARQUES e SAES ADVOCACIA 14
 CARTELA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

- 2º ao 5º Pavimentos de cada bloco, conterá área privativa de 17 (treze) escritórios, além de áreas comuns de hall, corredor, sala de área técnica, poço de 03 (três) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

Nos termos da NBR-12.721/ABNT, este **Setor C** terá 47.027,09 m² de área total, sendo 17.132,81 m² de área privativa das unidades autônomas (relativas às áreas cobertas e descobertas) e 29.894,48 m² de área comum às unidades autônoma deste setor (relativas às áreas cobertas e descobertas).

- **Setor "D" – Térreo Geral** conterá áreas comuns descobertas de 134 (cento e trinta e quatro) vagas de garagem, recepção comum aos blocos A e B, vias de circulação de veículos e pedestres, rampa de acesso ao subsolo, espelhos d'água e jardins.

- **Setor "D" – Subsolo Geral**: conterá áreas comuns de 138 (cento e trinta e oito) vagas de garagem, halls dos elevadores, poços de 08 (oito) elevadores, 02 (duas) caixas de escadas, 03 (três) salas de área técnica, 02 (duas) subestações, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao pavimento térreo.

- **Setor "D" – Torre 12**: conterá 02 (dois) blocos, denominados Blocos A e B, cada qual constituído de Pavimento Térreo, 10 (dez) Pavimentos Superiores e Ático contendo terraço técnico descoberto.

- Bloco A (Torre 12)

- Pavimento Térreo: conterá área privativa de 01 (uma) loja, além de áreas comuns de hall interno, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais, poços de 04 (quatro) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento: conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 2º e 3º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 4º Pavimento: conterá área privativa de 03 (três) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 5º a 8º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

MARQUES e SAES ADVOCACIA 15

OFICINA DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

- 9º Pavimentos: conterá área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 10º Pavimentos: conterá área privativa de 03 (três) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- Bloco B (Torre 12)

- Pavimento Térreo: conterá área privativa de 01 (uma) loja, além de áreas comuns de hall interno, circulação, 02 (duas) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais, poços de 04 (quatro) elevadores e caixa de escadas.

- 1º Pavimento: conterá área privativa de 02 (dois) escritório, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 2º e 3º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 4º Pavimento: conterá área privativa de 03 (três) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 5º a 8º Pavimentos: conterá, cada um, área privativa de 04 (quatro) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 9º Pavimento: conterá área privativa de 03 (três) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

- 10º Pavimento: conterá área privativa de 02 (dois) escritórios, além de áreas comuns de hall, sala de área técnica, poços de 04 (quatro) elevadores, antecâmara e caixa de escadas.

Nos termos da NBR-12.721/ABNT, este **Setor D** terá 26.755,10 m² de área total, sendo 12.494,40 m² de área privativa das unidades autônomas (relativas às áreas cobertas e descobertas) e 14.260,70 m² de área comum às unidades autônoma deste setor (relativas às áreas cobertas e descobertas).

- **Setor "E" – 2º Subsolo**: conterá áreas privativas de 14 (quatorze) bolsões autônomos de estacionamento, 84 (oitenta e quatro) vagas de garagem privativas, determinadas e vinculadas às unidades residenciais (apartamentos), além de áreas comuns de 34 (trinta

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar, cj.82, Centro, CEP 13010-010, São José do Rio Preto-SP.
 Fone (17) 3235.6061 – FAX (17) 3235.4673

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

R. J. DO RIO PRETO - SP

e quatro) vagas para motos. 04 (quatro) halls, sendo 02 (dois) para acesso ao hotel e 02 (dois) para acesso ao residencial. 04 (quatro) poços para 08 (oito) elevadores. 03 (três) caixas de escadas. 02 (dois) depósitos de materiais de limpeza. 02 (duas) salas de área técnica destinadas ao Residencial. 04 (quatro) reservatórios de água, reservatório de água de reuso, casa de bombas, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 1º subsolo.

- **Setor "E" – 1º Subsolo:** conterá áreas privativas de 11 (onze) bolsões autônomos de estacionamento, além das seguintes áreas comuns: (i) área administrativa comum a todo o empreendimento composta de sala de atendimento com sanitário, sala de administração, almoxarifado, sala da diretoria, sala de reunião. 02 (duas) salas de sistemas, central de segurança e automação com 02 (duas) salas para servidores e 02 (dois) sanitários, copa, vestiários masculino e feminino e circulações, além de 09 (nove) vagas de garagem para uso administrativo; (ii) áreas comuns a todo o Setor E composta de 02 (dois) espaços para carga e descarga e 01 (uma) vaga para ambulância, 10 (dez) vagas para motos, 02 (dois) halls, 03 (três) poços para 07 (sete) elevadores, 03 (três) caixas de escadas, depósito de materiais de limpeza, ambulatório, 02 (duas) salas de medidores, 02 (duas) salas de sistemas, sala de geradores com escada de acesso ao piso superior, subestação, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 2º subsolo; (iii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de 05 (cinco) depósitos, sala de sistemas, vestiários masculino e feminino, circulação, 03 (três) elevadores e escada de acesso ao pavimento superior; e (iv) área comum de uso exclusivo das lojas 1A a 5A composta de sala de apoio às referidas lojas.

- **Setor "E" – Térreo:** conterá área privativa de 25 (vinte e cinco) lojas e de 15 (quinze) salas, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns a todo o Setor E compostas de 04 (quatro) sanitários masculinos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) sanitários femininos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla praça central descoberta com espelhos d'água, jardim e ampla circulação de pedestres, por onde se tem os acessos independentes às lojas, aos apartamentos, ao hotel e às salas e depósito de GLP; (ii) área comum de uso exclusivo de todas as lojas composta exclusivamente do terraço coberto localizado na parte frontal de cada uma das lojas; (iii) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, hall de acesso às escadas e 06 (seis) elevadores; (iv) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de recepção/check in, copa, sala de governança, 04 (quatro) elevadores, hall de acesso às escadas, lobby, hall, amplo pavilhão, bar, área social, restaurante com amplo terraço (varanda), cozinha, adm. cozinha, biblioteca, 03 (três) salas de reunião, lounge/ eventos, 03 (três) salas de eventos, sala de apoio à área de eventos, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, circulações e escada de acesso ao subsolo; e (v) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de hall, circulações, sala de medidores de elétrica, sala de sistemas, 02 (dois) sanitários masculinos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, 02 (dois) sanitários femininos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, elevador e hall de acesso às escadas.

MARQUES e SAES ADVOCACIA DE REGISTRO DE IMOVEIS 17

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

S. J. DO RIO PRETO - SP

- **Setor "E" – 1º Pavimento:** conterá áreas privativas de 32 (trinta e dois) apartamentos residenciais, 36 (trinta e seis) apartamentos destinados ao hotel e 10 (dez) salas, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (dois) halls de acesso às escadas e 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, academia com terraço descoberto, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários para portadores de necessidades especiais, elevador e hall de acesso às escadas.

- **Setor "E" – 2º Pavimento:** conterá áreas privativas de 32 (trinta e dois) apartamentos residenciais, a parte inferior dos apartamentos duplex A e B, 40 (quarenta) apartamentos destinados ao hotel e 09 (nove) salas, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (dois) halls de acesso às escadas e 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, elevador e hall de acesso às escadas.

- **Setor "E" – 3º Pavimento:** conterá áreas privativas de 08 (oito) apartamentos residenciais, a parte superior dos apartamentos duplex A e B, 44 (quarenta e quatro) apartamentos destinados ao hotel e 01 (uma) sala, além das seguintes áreas comuns: (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (dois) halls de acesso às escadas e 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulação, elevadores e hall de acesso às escadas.

- **Setor "E" – 4º Pavimento:** conterá áreas privativas 14 (quatorze) apartamentos destinados ao hotel, além das seguintes áreas comuns: (i) área comum de uso exclusivo dos apartamentos residenciais composta de laje técnica; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 03 (três) elevadores e 02 (dois) halls de acesso às escadas; e (iii) área comum de uso exclusivo das salas composta de laje técnica.

- **Setor "E" – Ático:** conterá área comum de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de lajes técnicas.

Nos termos da NBR-12.721/ABNT, este Setor E terá 59.129,34 m² de área total, sendo 24.452,66 m² de área privativa das unidades autônomas (relativas às áreas cobertas e descobertas) e 34.676,68 m² de área comum às unidades autônoma deste setor (relativas às áreas cobertas e descobertas).

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061 – FAX (17) 3235.4073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

18

Fábio Marques dos Santos

Maçcos Tadeu Saas

OAB - 17.111/17 - REGISTRO DE IMÓVEIS

VIII - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades autônomas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no **ANEXO I** a este Memorial, parte integrante do **Plano**, com 35 folhas, rubricadas pela Incorporadora, e estão distribuídas em cada um dos setores da seguinte forma:

Setor A (comercial/serviços)**Torre 01 (19 escritórios)**

- 1º Pavimento: escritórios 101 e 102
- 2º Pavimento: escritórios 201 e 202
- 3º Pavimento: escritórios 301 e 302
- 4º Pavimento: escritórios 401 e 402
- 5º Pavimento: escritórios 501 e 502
- 6º Pavimento: escritórios 601 e 602
- 7º Pavimento: escritórios 701 e 702
- 8º Pavimento: escritórios 801 e 802
- 9º Pavimento: escritórios 901 e 902
- 10º Pavimento: escritório 1001

Torre 02 - Bloco A (68 escritórios)

- Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
- 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
- 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
- 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
- 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
- 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Torre 02 - Bloco B (68 escritórios)

- Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
- 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
- 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
- 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
- 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
- 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

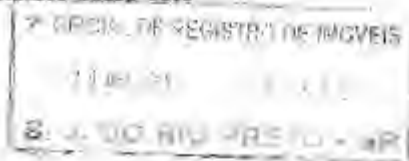
Torre 03 (62 escritórios)

- Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
- 1º Pavimento: escritórios 101 a 110
- 2º Pavimento: escritórios 201 a 210
- 3º Pavimento: escritórios 301 a 310
- 4º Pavimento: escritórios 401 a 410
- 5º Pavimento: escritórios 501 a 510
- 6º Pavimento: escritórios 601 a 605
- 7º Pavimento: escritórios 701 a 705

MARQUES e SAES ADVOCACIA

19

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes



Torre 04 – Bloco A (42 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 112
2º Pavimento: escritórios 201 a 213
3º Pavimento: escritórios 301 a 313
4º Pavimento: escritório 413
5º Pavimento: escritório 513

Torre 04 – Bloco B (68 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
1º Pavimento: escritórios 101 a 112
2º Pavimento: escritórios 201 a 213
3º Pavimento: escritórios 301 a 313
4º Pavimento: escritórios 401 a 413
5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Setor B (comercial/serviços)

Torre 05 (78 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 106
2º Pavimento: escritórios 201 a 210
3º Pavimento: escritórios 301 a 310
4º Pavimento: escritórios 401 a 410
5º Pavimento: escritórios 501 a 510
6º Pavimento: escritórios 601 a 610
7º Pavimento: escritórios 701 a 710
8º Pavimento: escritórios 801 a 810

Torre 06 (78 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 106
2º Pavimento: escritórios 201 a 210
3º Pavimento: escritórios 301 a 310
4º Pavimento: escritórios 401 a 410
5º Pavimento: escritórios 501 a 510
6º Pavimento: escritórios 601 a 610
7º Pavimento: escritórios 701 a 710
8º Pavimento: escritórios 801 a 810

Torre 07 (78 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 106
2º Pavimento: escritórios 201 a 210
3º Pavimento: escritórios 301 a 310
4º Pavimento: escritórios 401 a 410
5º Pavimento: escritórios 501 a 510
6º Pavimento: escritórios 601 a 610

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, São João do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235-5061 – FAX (17) 3235-4013

MARQUES e SAES ADVOCACIA

20

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

7º Pavimento: escritórios 701 a 710
 8º Pavimento: escritórios 801 a 810

Torre 08 (78 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02

1º Pavimento: escritórios 101 a 106

2º Pavimento: escritórios 201 a 210

3º Pavimento: escritórios 301 a 310

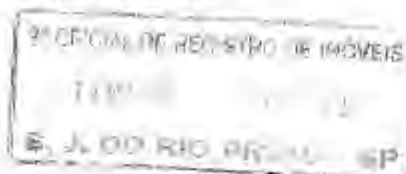
4º Pavimento: escritórios 401 a 410

5º Pavimento: escritórios 501 a 510

6º Pavimento: escritórios 601 a 610

7º Pavimento: escritórios 701 a 710

8º Pavimento: escritórios 801 a 810

**Setor C (comercial/serviços)****Torre 09 – Bloco A (42 escritórios)**

Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02

1º Pavimento: escritórios 101 a 112

2º Pavimento: escritórios 201 a 213

3º Pavimento: escritórios 301 a 313

4º Pavimento: escritórios 413

5º Pavimento: escritórios 513

Torre 09 – Bloco B (68 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04

1º Pavimento: escritórios 101 a 112

2º Pavimento: escritórios 201 a 213

3º Pavimento: escritórios 301 a 313

4º Pavimento: escritórios 401 a 413

5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Torre 10 (62 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02

1º Pavimento: escritórios 101 a 110

2º Pavimento: escritórios 201 a 210

3º Pavimento: escritórios 301 a 310

4º Pavimento: escritórios 401 a 410

5º Pavimento: escritórios 501 a 510

6º Pavimento: escritórios 601 a 605

7º Pavimento: escritórios 701 a 705

Torre 11 – Bloco A (68 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04

1º Pavimento: escritórios 101 a 112

2º Pavimento: escritórios 201 a 213

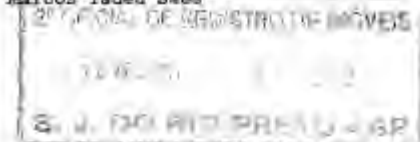
3º Pavimento: escritórios 301 a 313

MARQUES e SAES ADVOCACIA

21

Fábio Marques dos Santos

Marcos Tadeu Saes



4º Pavimento: escritórios 401 a 413

5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Torre 11 – Bloco B (68 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04

1º Pavimento: escritórios 101 a 112

2º Pavimento: escritórios 201 a 213

3º Pavimento: escritórios 301 a 313

4º Pavimento: escritórios 401 a 413

5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Setor D (comercial/serviços)**Torre 12 – Bloco A (01 loja e 36 escritórios)**

Pavimento Térreo: loja 01

1º Pavimento: escritórios 101 e 102

2º Pavimento: escritórios 201 a 204

3º Pavimento: escritórios 301 a 304

4º Pavimento: escritórios 401, 402 e 404

5º Pavimento: escritórios 501 a 504

6º Pavimento: escritórios 601 a 604

7º Pavimento: escritórios 701 a 704

8º Pavimento: escritórios 801 a 804

9º Pavimento: escritórios 901 a 904

10º Pavimento: escritórios 1001, 1003 e 1004

Torre 12 – Bloco B (01 loja e 34 escritórios)

Pavimento Térreo: loja 01

1º Pavimento: escritórios 101 e 102

2º Pavimento: escritórios 201 a 204

3º Pavimento: escritórios 301 a 304

4º Pavimento: escritórios 401, 402 e 404

5º Pavimento: escritórios 501 a 504

6º Pavimento: escritórios 601 a 604

7º Pavimento: escritórios 701 a 704

8º Pavimento: escritórios 801 a 804

9º Pavimento: escritórios 901, 903 e 904

10º Pavimento: escritórios 1001 e 1004

Setor E (comercial/serviços, residencial, hotel e estacionamento)**Torre Multifuncional** (25 lojas, 35 salas, 74 aptos. residenciais, 134 aptos. hotel e 25 bolsões de estacionamento)

2º Subsolo: bolsões de estacionamentos 01 a 14

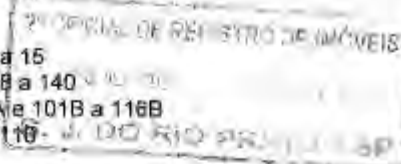
1º Subsolo: bolsões de estacionamentos 01 a 11

Pavimento Térreo (comercial/serviços): lojas 1A a 5A, 7A, 8A, 10A a 14A e 1B a 13B

Rua Marechal Deodoro, 3131, 6º andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061 – FAX (17) 3235.4873

MARQUES e SAES ADVOCACIA

22.

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

- Pavimento Térreo (comercial/serviços): salas 1 a 15
 1º Pavimento (Hotel): aptos. 102, 104, 106 e 108 a 140
 1º Pavimento (Residencial): aptos. 101A a 116A e 101B a 116B
 1º Pavimento (comercial/serviços): salas 101 a 116
 2º Pavimento (Hotel): aptos. 201 a 240
 2º Pavimento (Residencial): aptos. 201A a 216A e 201B a 216B
 2º Pavimento (comercial/serviços): salas 201 a 209
 3º Pavimento (Hotel): aptos. 301 a 344
 3º Pavimento (Residencial): aptos. 301A a 304A, 301B a 304B e duplex 305A e 305B
 3º Pavimento (comercial/serviços): sala 301
 4º Pavimento (Hotel): aptos. 415, 417 a 420, 422, 424 a 430 e 432

IX – DAS VAGAS DE GARAGEM

IX.1 – Das Vagas no Setor Comum a todos os Setores

No Setor Comum a todos os setores (item VI, "f", e item VII.1 deste instrumento) situar-se-ão 502 (quinhentas e duas) vagas de garagem descobertas, numeradas de 01 a 502, das quais 46 (quarenta e seis) são para portadores de necessidades especiais–PNE's, numeradas de 23 a 38, 256 a 261 e 346 a 369, e 34 (trinta e quatro) são para idosos, numeradas de 01 a 13 e 99 a 119.

Cada vaga de garagem terá capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas **comuns a todos os setores**, de utilização indeterminada e proporcional à fração ideal de cada setor

IX.2 – Das Vagas nas Áreas Comuns de Cada Setor (comuns às unidades autônomas de cada setor)

As vagas de garagem situadas nas áreas comuns específicas de cada setor (cobertas e descobertas) serão indeterminadas e destinadas às respectivas unidades do setor (conforme quadros a seguir), sendo tratadas como "áreas comuns de divisão não proporcional".

IX.2.1 – Setor A

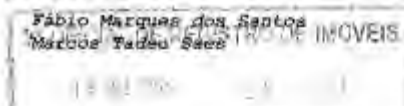
Nas áreas comuns específicas do Setor A situar-se-ão 514 (quinhentas e quatorze) vagas de garagem, assim distribuídas:

- 127 (cento e vinte e sete) vagas de garagem cobertas no subsolo da Torre 01, numeradas de A1 a A127;

- 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas de garagem descobertas no Térreo Geral do Setor A, numeradas de A1 a A387.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

23



Cada vaga de garagem terá capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, sendo as 127 (cento e vinte e sete) vagas do subsolo da Torre 01 consideradas **comuns apenas às unidades autônomas da Torre 01**, e as demais 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas consideradas **comuns apenas às unidades autônomas das Torres 02, 03 e 04**, de utilização indeterminada.

As referidas vagas das áreas comuns específicas do Setor A, em locais indeterminados, serão destinadas às unidades autônomas do referido setor, desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas serão tratadas como "áreas comuns de divisão não proporcional".

Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
A	1	11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91 e 92 (total: 18 unidades)	75,00 m ² (total: 1.350,00 m ²)	6 (no subsolo) (total: 108 vagas)
A	1	101 (total: 1 unidades)	237,50 m ² (total: 237,50 m ²)	19 (no subsolo) (total: 19 vagas)
A	2	01, 02, 03, 04, 213 dos Blocos A e B (total: 10 unidades)	25,00 m ² (total: 250,00 m ²)	2 (no térreo) (total: 20 vagas)
A	2	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, dos Blocos A e B (total: 120 unidades)	12,50 m ² (total: 1.500,00 m ²)	1 (no térreo) (total: 120 vagas)
A	2	313, 413 e 513 dos Blocos A e B (total: 06 unidades)	75,00 m ² (total: 450,00 m ²)	6 (no térreo) (total: 36 vagas)
A	3	01, 02 (total: 2 unidades)	25,00 m ² (total: 50,00 m ²)	2 (no térreo) (total: 4 vagas)
A	3	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704 (total: 56 unidades)	12,50 m ² (total: 725,00 m ²)	1 (no térreo) (total: 56 vagas)
		605 (total: 1 unidades)	37,50 m ² (total: 37,50 m ²)	3 (no térreo) (total: 3 vagas)

Rua Marechal Deodoro, 3131, 9º andar, cj. 62, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061 - FAX (17) 3235.6073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

24

Edifício Marques e Saes, 400 Setores de Imóveis
 Marcos Tadeu Saes
 13.02.2012

A	3	705 <i>(total: 1 unidade)</i>	50,00 m ² <i>(total: 50,00 m²)</i>	4 <i>(total: 4 vagas)</i> (nátêreo)
A	4	01 e 02, 213, 313 do <u>Bloco A</u> , e 01, 02, 03, 04 do <u>Bloco B</u> <i>(total: 8 unidades)</i>	25,00 m ² <i>(total: 200,00 m²)</i>	2 <i>(total: 16 vagas)</i> (no térreo)
A	4	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312 dos <u>Blocos A e B</u> , 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512 do <u>Bloco B</u> <i>(total: 96 unidades)</i>	12,50 m ² <i>(total: 1.200,00 m²)</i>	1 <i>(total: 96 vagas)</i> (no térreo)
A	4	413 e 513 do <u>Bloco A</u> ; e 213, 313, 413 e 513 do <u>Bloco B</u> <i>(total: 6 unidades)</i>	62,50 m ² <i>(total: 375,00 m²)</i>	5 <i>(total: 30 vagas)</i> (no térreo)

IX.2.2 – Setor B

Nas áreas comuns específicas do Setor B situar-se-ão 496 (quatrocentos e noventa e seis) vagas de garagem descobertas, localizadas no Térreo Geral do referido setor, numeradas de B1 a B496.

Cada vaga de garagem terá capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas comuns às unidades autônomas do Setor B, de utilização indeterminada.

As referidas vagas das áreas comuns específicas do Setor B, em locais indeterminados, serão destinadas às unidades autônomas do referido setor, desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas serão tratadas como “áreas comuns de divisão não proporcional”:

Setor/Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
B 5	01, 02, 208, 308, 408 e 508 <i>(total: 6 unidades)</i>	37,50 m ² <i>(total: 225,00 m²)</i>	3 <i>(total: 18 vagas)</i>
B 5	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 <i>(total: 34 unidades)</i>	25,00 m ² <i>(total: 850,00 m²)</i>	2 <i>(total: 68 vagas)</i>
B 5	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 <i>(total: 38 unidades)</i>	12,50 m ² <i>(total: 475,00 m²)</i>	1 <i>(total: 38 vagas)</i>

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar, cj. 62, Centro, CEP 13010-070, São José do Rio Preto-SP.
 Fone: (17) 4235.6061 – FAX: (17) 3235.4673

MARQUES e SAES ADVOCACIA

25

Fabio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes (R.O. DE IMOVEIS)

B	6	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	6	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)
B	6	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 38 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	1 (total: 38 vagas)
B	7	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	7	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)
B	7	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 38 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	1 (total: 38 vagas)
B	8	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	8	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)
B	8	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 38 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	1 (total: 38 vagas)

IX.2.3 – Setor C

Nas áreas comuns específicas do Setor C situar-se-ão 372 (trezentas e setenta e duas) vagas de garagem descobertas, localizadas no Térreo Geral do referido setor, numeradas de C1 a C372.

Cada vaga de garagem terá capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas comuns às unidades autônomas do Setor C, de utilização indeterminada.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

26

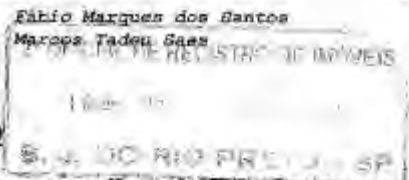
Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

As referidas vagas das áreas comuns específicas do Setor C, em locais indeterminados, serão destinadas às unidades autônomas do referido setor, desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas serão tratadas como "áreas comuns de divisão não proporcional".

Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
C	9	01, 02 do <u>Bloco A</u> ; 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 dos <u>Blocos A e B</u> ; e 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, do <u>Bloco B</u> (total: 98 unidades)	12,50 m ² (total: 1.225,00 m ²)	1 (total: 98 vagas)
C	9	213 e 313 do <u>Bloco A</u> ; e 01, 02, 03 e 04 do <u>Bloco B</u> (total: 6 unidades)	25,00 m ² (total: 150,00 m ²)	2 (total: 12 vagas)
C	9	413 e 513 do <u>Bloco A</u> ; e 213, 313, 413 e 513 do <u>Bloco B</u> (total: 6 unidades)	62,50 m ² (total: 375,00 m ²)	5 (total: 30 vagas)
C	10	01 e 02 (total: 2 unidades)	25,00 m ² (total: 50,00 m ²)	2 (total: 4 vagas)
C	10	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703 e 704 (total: 58 unidades)	12,50 m ² (total: 725,00 m ²)	1 (total: 58 vagas)
C	10	605 e 705 (total: 2 unidades)	37,50 m ² (total: 75,00 m ²)	3 (total: 6 vagas)
C	11	01, 02, 03, 04 e 213 dos <u>Blocos A e B</u> (total: 10 unidades)	25,00 m ² (total: 250,00 m ²)	2 (total: 20 vagas)
C	11	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512 dos <u>Blocos A e B</u> (total: 120 unidades)	12,50 m ² (total: 1.500,00 m ²)	1 (total: 120 vagas)
C	11	313, 413 e 513 dos <u>Blocos A e B</u> (total: 6 unidades)	50,00 m ² (total: 300,00 m ²)	4 (total: 24 vagas)

MARQUES e SAES ADVOCACIA

27



IX.2.4 – Setor D

Nas áreas comuns específicas do Setor D situar-se-ão 272 (duzentas e setenta e duas) vagas de garagem, assim distribuídas:

- 138 (cento e trinta e oito) vagas de garagem cobertas no subsolo da Torre 12, numeradas de D1 a D138;

- 134 (cento e trinta e quatro) vagas de garagem descobertas no Térreo Geral do Setor D, numeradas de D1 a D134.

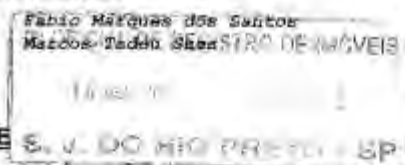
Cada vaga de garagem terá capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas **comuns às unidades autônomas do Setor D**, de utilização indeterminada.

As referidas vagas das áreas comuns específicas do Setor D, em locais indeterminados, serão destinadas às unidades autônomas do referido setor, desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas serão tratadas como "áreas comuns de divisão não proporcional":

Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
D	12	Loja 01 do <u>Bloco A</u> (total: 1 unidade)	62,50 m ² (total: 62,50 m ²)	5 (total: 5 vagas)
D	12	Loja 01 do <u>Bloco B</u> (total: 1 unidade)	37,50 m ² (total: 37,50 m ²)	3 (total: 3 vagas)
D	12	101, 201, 202, 204, 301, 302, 304, 401, 402, 404, 501, 502, 504, 601, 602, 604, 701, 702, 704, 801, 804, 901, 904, 1001 e 1004 do <u>Bloco A</u> (total: 25 unidades)	37,50 m ² (total: 937,50 m ²)	3 (total: 75 vagas)
D	12	102, 203, 303, 802, 803, 902, 903 e 1003 do <u>Bloco A</u> , e 101, 102, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 404, 501, 502, 504, 601, 602, 604, 701, 702, 704, 801, 802, 803 e 804, 901, 903, 904, 1001 e 1004 do <u>Bloco B</u> (total: 39 unidades)	50,00 m ² (total: 1.950,00 m ²)	4 (total: 156 vagas)
D	12	503, 603 e 703 do <u>Bloco A</u> (total: 3 unidades)	75,00 m ² (total: 225,00 m ²)	6 (total: 18 vagas)
D	12	503, 603 e 703 do <u>Bloco B</u> (total: 3 unidades)	62,50 m ² (total: 187,50 m ²)	5 (total: 15 vagas)

MARQUES e SAES ADVOCACIA

28



IX.2.5 – Setor E

Nas áreas comuns do 2º subsolo do Setor E situar-se-ão 09 (nove) vagas de garagem cobertas numeradas de ADM32 a ADM40, vagas estas que serão utilizadas pela administração do empreendimento e, assim, comum a todos os setores.

IX.3 – Dos Bolsões de Estacionamento Autônomos do Setor E

No Setor E situar-se-ão 25 (vinte e cinco) bolsões de estacionamento, sendo 14 (quatorze) no 2º subsolo, numerados de 01 a 14, e 11 (onze) no 1º subsolo, numerados de 01 a 11.

Os bolsões de estacionamento estão perfeitamente descritos e caracterizados no ANEXO I a este Memorial, parte integrante do mesmo.

IX.4 – Das Vagas Acessórias do Setor E

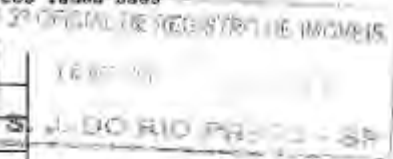
No 2º subsolo do Setor E localizar-se-ão 84 (oitenta e quatro) vagas de garagem privadas e acessórias, cada qual com 12,50 m² e com capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, sem necessidade de manobrista, vagas estas que serão vinculadas às unidades autônomas residenciais da seguinte forma:

apto.	Vagas
101A	R24
101B	R60
102A	R29
102B	R56
103A	R37
103B	R52
104A	R36
104B	R53
105A	R34
105B	R50
106A	R41
106B	R47
107A	R32
107B	R45
108A	R43
108B	R52

MARQUES e SAES ADVOCACIA

29

Fábio Marques dos Santos
Marcos Vinícius Saes



109A	R31
109B	R38
110A	R44
110B	R39
111A	R33
111B	R51
112A	R42
112B	R46
113A	R35
113B	R49
114A	R40
114B	R48
115A	R23
115B	R61
116A	R30
116B	R54
201A	R30
201B	R79
202A	R17
202B	R68
203A	R8
203B	R77
204A	R15
204B	R70
205A	R10
205B	R75
206A	R13
206B	R72
207A	R26
207B	R58
208A	R27
208B	R57
209A	R25
209B	R59
210A	R28
210B	R56
211A	R11

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061 – FAX (17) 3235.4073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

30

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

211B	R74
212A	R12
212B	R73
213A	R9
213B	R76
214A	R14
214B	R71
215A	R7
215B	R78
216A	R16
216B	R69
301A	R1 e R22
301B	R63 e R84
302A	R2 e R21
302B	R64 e R83
303A	R3 e R20
303B	R65 e R82
304A	R4 e R19
304B	R66 e R81
305A - duplex	R5 e R18
305B - duplex	R67 e R80

2ª OFFICINA DE REGISTRO DE IMOVEIS
S. J. DO RIO PRETO - SP

Fica estabelecido que o direito de alugar (1ª parte do art. 1.338 do Código Civil) e de alienar (§ 2º do art. 1.339 do mesmo) vaga de garagem acessória da unidade autônoma, somente poderá ser exercido se os atos forem realizados com outro condômino, ficando, portanto, vedada a alienação, locação e utilização das vagas de garagem acessórias a pessoas estranhas ao Condomínio.

X – DOS BOLSÕES DE ESTACIONAMENTO DE MOTOS

No Setor Comum a todos os Setores (item VI, "f", e item VII.1 deste instrumento) situar-se-ão 06 (seis) bolsões para estacionamento de motos, com 288 (duzentas e oitenta e oito) vagas para motos, numeradas de 1 a 288, considerados comuns a todos os setores, de utilização indeterminada e proporcional à fração ideal de cada setor.

XI - DO REGIME CONDOMINIAL

Usando da faculdade que lhe é outorgada por Lei, a Incorporadora submeterá o conjunto de edificações a ser construído sobre o terreno descrito no item I deste instrumento com a designação de "GEORGINA BUSINESS

Rua Marechal Deodoro, 3131, 2º andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061 - FAX (17) 3235.4073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

31

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

PARK", ao regime de condomínio disciplinado pelos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e demais normas legais que regulam a matéria, e que terá sede e foro à Avenida Anísio Haddad, nº 8.001, Jardim Vivendas, nesta cidade e Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo.

XII - DA DIVISÃO E ESPECIFICAÇÃO CONDOMINIAIS

O conjunto a ser construído, nos moldes do art. 8º da Lei 4.591/64, com a denominação de "GEORGINA BUSINESS PARK", constituir-se-á em um **condomínio edilício** regulado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, a ser instituído sobre o terreno descrito no item II deste instrumento, e que será dividido em duas partes distintas a saber: **uma consubstanciada de partes e coisas de uso e propriedade comum dos Condôminos**, inalienáveis, indivisíveis, necessária e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas, que são aquelas referidas no § 2º do art. 1.331 do Código Civil e que vão a seguir descritas detalhadamente, e **outra, consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos Condôminos**, que são as unidades autônomas já indicadas nos itens VIII e IX.3 deste instrumento e discriminadas no **ANEXO I** a este instrumento, parte integrante do mesmo.

XII.1 – Das Partes e Coisas de Uso e Propriedade Comuns dos Condôminos

As partes e coisas de uso e propriedade comuns dos condôminos, em razão de se constituírem em partes e coisas com vinculação seja a todos os 05 (cinco) setores do empreendimento e respectivas edificações, seja a apenas um dos setores e suas edificações, classificam-se em **(a) partes de uso e propriedade comuns a todos os condôminos**, vinculadas a todos os 05 (cinco) setores que compõem o condomínio, e **(b) partes de propriedade comum e uso exclusivo de condôminos de cada um dos setores**, vinculadas somente àquele setor, a saber:

a) as partes de uso e propriedade comuns a todos os condôminos, vinculadas a todos os 05 (cinco) setores que compõem o condomínio, serão além do terreno onde se edificará todo o conjunto e as redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade: (i) aquelas localizadas no SETOR COMUM, identificada no item 1.2.6 do Preâmbulo desta Convenção, ou seja: vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), área de apoio técnico (depósitos de lixo comum e reciclável, sala de área, depósitos para jardinagem e construção) e áreas verdes; (ii) a área administrativa localizada no 1º Subsolo do Setor E, composta de sala de atendimento com sanitário, sala de administração, almoxarifado, sala da diretoria, sala de reunião, 02 (duas) salas de sistemas, central de segurança e automação com 02 (duas) salas para servidores e 02 (dois) sanitários, copa, vestiários masculino e feminino e circulações, além de 09 (nove) vagas de garagem para uso administrativo; e (iii) o heliporto localizado na cobertura da Torre 01 do Setor A;

b) as partes e coisas de propriedade comum e uso exclusivo de condôminos de cada um dos setores serão, EM CADA SETOR, as estruturas das

MARQUES e SAES ADVOCACIA

32

Flávio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

T 0 02

edificações (fundações, colunas, vigas, piso de concreto armado); os telhados e paredes externas das edificações; a fachada e seus ornamentos; as redes gerais internas de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade; os condutores de águas pluviais e ramais de eletricidade das dependências comuns; as caixas de escadas, os elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casas de máquinas; as caixas e reservatórios d'água; os compartimentos de medidores de água, gás e energia elétrica; os halls e circulações comuns em todos os pavimentos; os Áticos, as coberturas e os terraços técnicos.

b.1) além das partes e coisas comuns especificadas nesta letra "b", cada um dos setores terá ainda as áreas comuns indicadas no item VII.2 deste instrumento, quais sejam, em especial, as a seguir indicadas, sendo que, havendo divergência, prevalecerá sempre as áreas como especificadas no projeto do empreendimento:

b.1.1) no **Setor A**, identificado na letra "a" do item VI deste instrumento: 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas de garagem, vias de circulação de veículos e pedestres, rampa de acesso ao subsolo, espelhos d'água, jardins e demais dependências comuns localizadas no Térreo Geral; 127 (cento e vinte e sete) vagas de garagem, 06 (seis) salas de área técnica, 02 (duas) salas de apoio, copa, vestiários masculino e feminino, depósito de lixo, sala do gerador, reservatórios d'água e respectiva casa de bombas, casa de bombas do espelho d'água, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao pavimento térreo localizadas no Subsolo da Torre 1; amplo hall, recepção, sala de apoio, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla varanda e espelho d'água localizados no Pavimento Térreo da Torre 1; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio, lixeira, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo de cada um dos Blocos A e B da Torre 2; a área técnica localizada no Subsolo da Torre 3; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 3; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, 02 (duas) lixeiras, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo do Bloco A da Torre 4; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio e 02 (duas) lixeira localizados no Pavimento Térreo do Bloco B da Torre 4; salas de áreas técnicas, salas de apoio, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres e blocos;

b.1.2) no **Setor B**, identificado na letra "b" do item VI deste instrumento, 496 (quatrocentos e noventa e seis) vagas de garagem, 02 (duas) recepções, uma comum às Torres 05 e 06 e outra comum às Torres 07 e 08, cada uma dotada de sala de apoio e sanitário adaptada para portadores de necessidades especiais, vias de circulação de veículos e pedestres, espelhos d'água e jardins localizados no Térreo Geral; 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) depósitos, depósito de material de limpeza e oficina localizados no Subsolo da Torre 5; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 5; 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e

MARQUES e SAES ADVOCACIA

33

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

feminino, 02 (dois) depósitos, depósito de material de limpeza e oficina localizados no Subsolo da Torre 6; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 6; 03 (três) salas de área técnica localizadas no Subsolo da Torre 7; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 7; 03 (três) salas de área técnica localizadas no Subsolo da Torre 8; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 8; salas de áreas técnicas, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres;

b.1.3) no Setor C, identificado na letra "c" do item VI deste instrumento, 372 (trezentas e setenta e duas) vagas de garagem, recepção comum às Torres 09, 10 e 11, cada uma dotada de sala de apoio e sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, vias de circulação de veículos e pedestres, espelhos d'água e jardins localizados no Térreo Geral; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, 02 (duas) lixeiras e 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo do Bloco A da Torre 09; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio e 02 (duas) lixeira localizados no Pavimento Térreo do Bloco B da Torre 9; copa, vestiários e área técnica localizada no Subsolo da Torre 10; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 10; Pavimento Térreo de cada bloco: conterá 04 (quatro) salas, além de áreas comuns de recepção, hall, circulação, sala de área técnica, sala de apoio, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) lixeiras, poço de 03 (três) elevadores e caixa de escadas; recepção, sala de área técnica, sala de apoio, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais e lixeira localizados no Pavimento Térreo de cada um dos Bloco A e B da Torre 11; salas de áreas técnicas, salas de apoio, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres e blocos;

b.1.4) no Setor D, identificado na letra "d" do item VI deste instrumento, 136 (cento e trinta e seis) vagas de garagem, 03 (três) salas de área técnica, 02 (duas) subestações, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao pavimento térreo localizados no Subsolo Geral; 134 (cento e trinta e quatro) vagas de garagem, recepção comum aos blocos A e B, vias de circulação de veículos e pedestres, rampa de acesso ao subsolo, espelhos d'água e jardins localizados no Térreo Geral; 02 (duas) salas de área técnica e sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo de cada um dos Blocos A e B da Torre 12; salas de áreas técnicas, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres e blocos;

b.1.5) no Setor E, identificado na letra "e" do item VI deste instrumento:

- no 2º Subsolo, áreas comuns de 34 (trinta e quatro) vagas para motos, 04 (quatro) halls, sendo 02 (dois) para acesso ao hotel e 02 (dois) para

MARQUES & SAES ADVOCERIA

34

Fábio Marques dos Santos
 Márcos Tadeu Saes
 REGISTRO DE IMÓVEIS

acesso ao residencial, 02 (dois) depósitos de materiais de limpeza, 02 (duas) salas de área técnica destinadas ao Residencial, reservatório de água de feição, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 1º subsolo;

- no 1º Subsolo, (i) áreas comuns a todo o Setor E composta de 02 (dois) espaços para carga e descarga com 01 (uma) vaga de garagem, sendo 01 (uma) destinada também para ambulância, 10 (dez) vagas para motos, 02 (dois) halls, 03 (três) poços para 07 (sete) elevadores, 03 (três) caixas de escadas, depósito de materiais de limpeza, ambulatório, 02 (duas) salas de medidores, 02 (duas) salas de sistemas, sala de geradores com escada de acesso ao piso superior, subestação, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 2º subsolo, (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de 05 (cinco) depósitos, sala de sistemas, vestiários masculino e feminino, circulação, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e escadas de acesso ao pavimento superior e (iii) área comum de uso exclusivo das lojas 1A e 5A composta de sala de apoio às referidas lojas, localizados no 1º Subsolo;

- no Pavimento Térreo, (i) áreas comuns a todo o Setor E compostas de 04 (quatro) sanitários masculinos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) sanitários femininos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla praça central descoberta com espelhos d'água, jardim e ampla circulação de pedestres, por onde se tem os acessos independentes às lojas, aos apartamentos, ao hotel e às salas e depósito de GLP; (ii) área comum de uso exclusivo de todas as lojas composta exclusivamente do terraço coberto localizado na parte frontal de cada uma das lojas; (iii) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 06 (seis) elevadores; (iv) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de recepção/check in, copa, sala de governança, 03 (três) poços de 04 (quatro) elevadores, caixa de escadas, lobby, hall, amplo pavilhão, bar, área social, restaurante com amplo terraço (varanda), cozinha, biblioteca, 03 (três) salas de reunião, lounge/eventos, 03 (três) salas de eventos, sala de apoio à área de eventos, circulações e escada de acesso ao subsolo; e (v) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de hall, circulações, sala de medidores de elétrica, sala de sistemas, 02 (dois) sanitários masculinos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, 02 (dois) sanitários femininos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

- no 1º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de academia com terraço descoberto, circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Paulo Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

R. J. DO RIO BRANCO, 3235-4075

- no 2º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculinos e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

- no 3º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulação, poço de elevador e caixa de escadas;

- no 4º Pavimento, (i) área comum de uso exclusivo dos apartamentos composta de laje técnica; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) área comum de uso exclusivo das salas composta de laje técnica.

- no Atico, área comum de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de lajes técnicas.

XII.2- Das Coisas de Uso Privativo e Propriedade Exclusiva dos Condôminos (Unidades Autônomas)

As coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos são as unidades autônoma indicadas nos itens VIII e IX.3 deste instrumento, perfeitamente descritas e caracterizadas no ANEXO I a este instrumento, parte integrante do mesmo.

XIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Considerando-se que o objeto da presente incorporação é um conjunto de edificações, na forma prevista no art. 8º da Lei 4.591/64, e que o mesmo será dividido em 05 (cinco) setores individualizados, com amparo subsidiário no art. 6º da Lei 4.864/65, a Incorporadora se reserva o direito de, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência de adquirentes de unidades dos demais setores, alterar o projeto de construção e retificar o memorial de incorporação, exclusivamente em relação a um ou mais setores não comercializados, aumentando ou diminuindo a respectiva área construída, dando-lhe novas características ou nova destinação, mantidas sempre a área de terreno destinada ao setor que vier a ser alterado e a sua respectiva fração ideal no todo do terreno, conforme fixadas nos itens IV.1 e IV.2 deste instrumento.

Rua Nazareth Desoberto, 3232, 8º andar, CJ. 22, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235-6061 - FAX (17) 3235-4075

MARQUES e SAES ADVOCACIA

36

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

2ª COPIA DE INSTRUMENTO DE INCORPORAÇÃO

Para o exercício do direito ora previsto, a Incorporadora obrigatoriamente observará ainda o seguinte:

a) não poderá ser alterada a **parte comum do terreno** com 22.538,44 m², de utilização e vinculação comum a todos os 05 (cinco) setores, indicada na letra "T" do item IV.1 deste instrumento, assim como **as coisas de uso e propriedade comum** existentes nessa parte comum do terreno, indicadas na letra "a" do item XII.1 deste instrumento;

b) não poderão ser alteradas **as partes do terreno destinadas a cada um dos 05 (cinco) setores**, quais sejam: 28.675,38 m² para o Setor A; 18.207,63 m² para o Setor B; 21.871,02 m² para o Setor C; 7.363,25 m² para o Setor D; e 20.531,80 m² para o Setor E;

c) não poderão ser alteradas **as frações ideais do terreno vinculadas a cada um dos 05 (cinco) setores**, quais sejam: 29,67% para o Setor A; 18,84% para o Setor B; 22,63% para o Setor C; 7,62% para o Setor D; e 21,24% para o Setor E;

d) eventualmente alterado o projeto de construção de determinado setor, a **fração ideal do terreno fixada para esse setor deverá ser redistribuída entre as unidades autônomas do novo projeto, sem qualquer alteração, em hipótese alguma, das frações ideais correspondentes às unidades autônomas dos demais setores**.

XIV – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Sujeitar-se-á o "GEORGINA BUSINESS PARK" à Convenção de Condomínio, cuja minuta acompanha o presente Memorial de Incorporação (letra "J" do art. 32 da Lei 4.591/64).

XV – DO PRAZO DE CARÊNCIA

A presente Incorporação Imobiliária está sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), a contar do registro da Incorporação, conforme faculta o artigo 34 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591/64, dentro do qual a Incorporadora poderá desistir da incorporação, no caso de não serem alienados 50% (cinquenta por cento) das unidades do primeiro setor lançado à venda, qual seja, o Setor A.

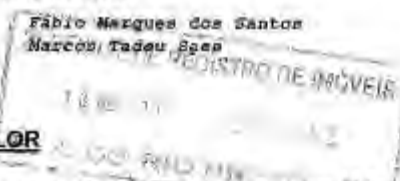
XVI – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A presente Incorporação Imobiliária não está submetida ao regime de Patrimônio de Afetação, mas a Incorporadora se reserva o direito de, a qualquer momento, submetê-la ao referido regime, nos termos e para os efeitos dos art. 31-A e 31-B da Lei 4.591/64, com a redação dada pelo art. 53 da Lei 10.931/2004.

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8ª andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, São José do Rio Preto-SP
 Fone: (17) 3235.5062 – FAX: (17) 3235.4073

MARQUES e SAES ADVOCACIA

37

**XVII - DO VALOR**

A Requerente, para fins de registro, estima o custo da construção do "GEORGINA BUSINESS PARK" em R\$ 197.770.908,49 (cento e noventa e sete milhões, setecentos e setenta mil, novecentos e oito reais e quarenta e nove centavos), que somado ao valor do terreno de R\$ 5.098.000,00 (cinco milhões, noventa e oito mil reais), totaliza **R\$ 202.868.908,49** (duzentos e dois milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e oito reais e quarenta e nove centavos).

São José do Rio Preto, 24 de outubro de 2013.



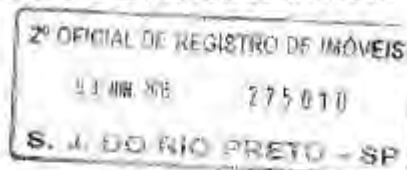

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.
Marco Antônio Dosualdo - Daniela Pereira Tassarolo

MARQUES e SAES ADVOCACIA

1

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP.



Ref.: "Georgina Business Park"
 Retificação (erro evidente)

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA., com sede na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, neste ato representada pelo seu sócio-administrador Rafael de Menezes Hawilla, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG. nº 28.337.000-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 352.248.698-62, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Bento de Andrade, nº 700, Jardim Paulista, na qualidade de **proprietária e incorporadora do empreendimento "GEORGINA BUSINESS PARK"**, objeto da Matrícula nº 87.978 desse Registro Imobiliário, cuja **Incorporação Imobiliária** encontra-se registrada sob nº R.5/87.978, em 18/12/2013, tendo em vista ter constatado "erro evidente" na transposição de dados do Memorial de Incorporação Imobiliária (Anexo I) para o respectivo registro, vem, à presença de Vossa Senhoria, **requerer**, nos termos do art. 213, I, "a", da Lei 6.015/73, **que se proceda à devida averbação para corrigir erro de fração ideal de terreno e constar o correto**, conforme a seguir indicado (texto em negrito).

"Cada um dos escritórios nºs 103, 104, 105, 106, 111 e 112, localizadas no 1º pavimento, nºs 203, 204, 205, 206, 211 e 212, localizadas no 2º pavimento, nºs 303, 304, 305, 306, 311 e 312, localizadas no 3º pavimento, nºs 403, 404, 405, 406, 411 e 412, localizadas no 4º pavimento, e nºs 503, 504, 505, 506, 511 e 512, localizadas no 5º pavimento, do Bloco B da Torre 9 do Setor C, será

Rua Marechal Deodoro, 3131, 8º andar, cj. 82, Centro, CEP 15010-070, S. J. do Rio Preto-SP.
 Fone (17) 3235.6061 - FAX (17) 3235.4071

MARQUES e SAES ADVOCACIA

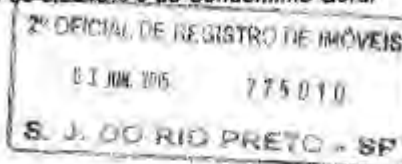
2

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 66,715 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 123,875 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2643% e do Condomínio Geral de 0,0598%."

Termos em que,

p. deferimento.



São José do Rio Preto, 20 de maio de 2015.



Rafael de Menezes Hawilla

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.
Rafael de Menezes Hawilla



2ª Oficial de Registro de Imóveis
São José do Rio Preto - SP
Prenotado sob nº 275010
Data PRN: 27/05/2015
Data Val.: 25/06/2015

ANEXO III – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DOC. N.º _____

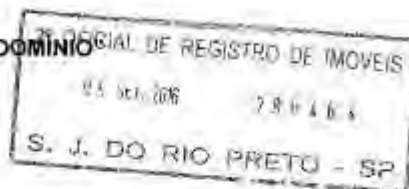
MARQUES e SAES ADVOCACIA

1

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

"GEORGINA BUSINESS PARK"

"CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO"



I – PREÂMBULO

1.1 – A presente Convenção de Condomínio é firmada pela instituidora do **"GEORGINA BUSINESS PARK"**, a empresa **"Georgina Business Park - SPE Ltda."**, com sede na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, neste ato representada pelos seus bastantes procuradores, Fuad Miguel Pachã Júnior, brasileiro, casado, diretor comercial, portador do RG. 10.490.393-SSP.SP, inscrito no CPF-MF sob nº 018.775.588-42, e Março Antônio Dosualdo, brasileiro, casado, economista, portador do RG. 13.693.580-1-SSP.SP, inscrito no CPF-MF sob nº 062.362.148-75, ambos residentes e domiciliados nesta cidade e com endereço comercial na sede da empresa que representam, nos termos do público instrumento de procuração lavrado às págs. 109/112, do Livro 3170, em 18/11/2015, no 4º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP

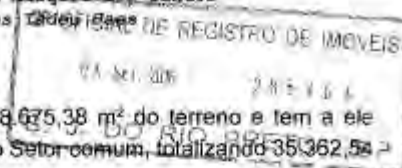
1.2 – O **"GEORGINA BUSINESS PARK"** localiza-se na **Avenida Anísio Haddad, nº 8001**, nesta cidade de São José do Rio Preto-SP, em terreno objeto da **Matrícula nº 87.978, do 2º Registro de Imóveis desta Comarca**, com área superficial de 119.187,52 m², e se constitui de 05 (cinco) Setores individualizados, identificados na planta aprovada pela Prefeitura Municipal como **"A"**, **"B"**, **"C"**, **"D"** e **"E"**, mais um Setor comum a todos eles, sendo destinada a cada um dos Setores uma área individualizada no terreno, além da área destinada ao Setor comum a todos eles, a saber:

1.2.1 - Setor A

O **Setor A**, de utilização comercial/serviços, é composto de 04 (quatro) Torres de escritórios, denominadas Torres 01, 02, 03 e 04, totalizando 327 (trezentas e vinte e sete) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste Setor, e ocupa no terreno uma área individualizada de 28.675,38 m².

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 13015-110, S.J. do Rio Preto-SP, Fone (17) 3235.6063

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____
2Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

Ao **Setor A**, que ocupa a área de 28.675,38 m² do terreno e tem a ele vinculados mais 6.687,16 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 35.362,54 m², corresponde uma fração ideal de **29,67%**.

1.2.2 - Setor B

O **Setor B**, de utilização comercial/serviços, é composto de 04 (quatro) Torres de escritórios, denominadas Torres 05, 06, 07 e 08, totalizando 312 (trezentas e doze) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste Setor, e ocupa no terreno uma área individualizada de 18.207,63 m².

Ao **Setor B**, que ocupa a área de 18.207,63 m² do terreno e tem a ele vinculados mais 4.246,24 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 22.453,87 m², corresponde uma fração ideal de **18,84%**.

1.2.3 - Setor C

O **Setor C**, de utilização comercial/serviços, é composto de 03 (três) Torres de escritórios, denominadas Torres 09, 10 e 11, totalizando 306 (trezentas e oito) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste Setor, e ocupa no terreno uma área individualizada de 21.871,02 m².

Ao **Setor C**, que ocupa a área de 21.871,02 m² do terreno e tem a ele vinculados mais 5.100,45 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 26.971,47 m², corresponde uma fração ideal de **22,63%**.

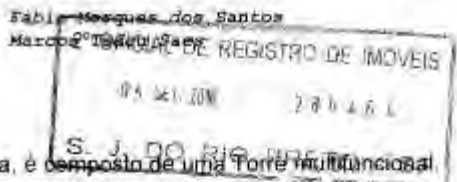
1.2.4 - Setor D

O **Setor D**, de utilização comercial/serviços, é composto de 01 (uma) Torre de escritórios, denominada Torre 12, totalizando 72 (setenta e duas) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste Setor, e ocupa no terreno uma área individualizada de 7.363,25 m².

Ao **Setor D** que ocupa a área de 7.363,25 m² do terreno e tem a ele vinculados mais 1.717,43 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 9.080,68 m², corresponde uma fração ideal de **7,62%**.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____
3



1.2.5 - Setor E

e) o Setor E, de utilização mista, é composto de uma Torre multifuncional constituída de hotel, lojas, escritórios e apartamentos residenciais, totalizando 293 (duzentas e noventa e três) unidades autônomas, além de áreas comuns às unidades deste Setor, e ocupa no terreno uma área individualizada de 20.531,80 m².

Ao Setor E, que ocupa a área de 20.531,80 m² do terreno e terá a ele vinculados mais 4.787,16 m² da área do terreno do Setor comum, totalizando 25.318,96 m², corresponde uma fração ideal de **21,24%**.

1.2.5.1. Visando a manutenção da unicidade e harmonia entre todas as unidades que integram o Setor E, as 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas hoteleiras que são parte do referido Setor, devidamente identificadas na alínea "E" do parágrafo único da Clausula Quinta adiante, terão tratamento específico, em razão da sua destinação, atividades e serviços a estas vinculados, destinadas em sua totalidade à exploração de atividade hoteleira e correlatas, de forma indivisível e permanente, motivo pelo qual as referidas unidades hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo a estas vinculadas integram um componente próprio e totalmente independente das demais unidades autônomas do Setor E, doravante referido simplesmente como "Hotel", na forma desta Convenção, especificamente no Capítulo XIV adiante.

1.2.6 – Setor Comum

O Setor Comum, de utilização e vinculação comum a todos os Setores, será composta de vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), área de apoio técnico (depósitos de lixo comum e reciclável), sala de área, depósitos para jardinagem e construção) e áreas verdes, e ocupa uma área individualizada de 22.538,44 m².

1.3 – As denominações dadas aos Setores e respectivas torres são as seguintes:

- Setor A – "EUROPE"
 - Torre 1 – "Munich"
 - Torre 2 – "Madrid"
 - Torre 3 – "Zurich"
 - Torre 4 – "Milan"
- Setor B – "AMERICA"
 - Torre 5 – "Dallas"
 - Torre 6 – "Atlanta"
 - Torre 7 – "Quebec"
 - Torre 8 – "Montreal"

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
~~Marques Fabiano Saes~~



- Setor C – “ASIA”
 - Torre 9 – “Shanghai”
 - Torre 10 – “Bangkok”
 - Torre 11 – “Tokyo”
- Setor D – “AFRICA”
 - Torre 12 – “Johannesburg”
- Setor E (apenas o Residencial) – “OCEANIA”
 - Ala A – “Melborne”
 - Ala B – “Sydney”

1.4 – Fica desde já ajustado que cada um dos 5 (cinco) Setores e o Hotel serão utilizados de forma totalmente independente, pelos respectivos Condôminos, sendo princípio básico da Convenção abaixo estabelecida a maior independência político/administrativa entre cada Setor; e, salvo aquelas que tenham efetiva repercussão no Condomínio como um todo, as questões surgidas serão resolvidas com independência em cada Setor Condominial.

1.5 – Neste sentido aplicar-se-ão ao Setor E, além das normas aplicáveis aos demais Setores, as normas específicas adiante estabelecidas em relação à sua organização, destinação, restrições de uso e rateio de despesas específicas.

1.6 – Desta forma, a Instituidora do “GEORGINA BUSINESS PARK”, nos termos do artigo 1.333 do Código Civil, estabelece para o referido Condomínio a presente “CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO”, como segue:

II - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA PRIMEIRA

O “GEORGINA BUSINESS PARK”, doravante designado como “Condomínio”, constitui-se de um Condomínio edilício regulado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, nos moldes previstos para um conjunto de edificações, conforme o art. 8º da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, compondo-se de: (i) partes de propriedade comum a todos os Condôminos, que são aquelas definidas no art. 1.331.

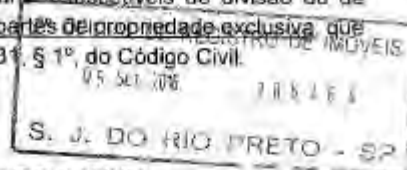
Rua XV de Novembro, 2935, 1º andar, cj 12, Centro, CEP 15015-140, S.J. do Rio Preto-SP;
Fone: (17) 3235.6051

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 5

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

§ 2º, do Código Civil, sendo essas partes comuns insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade; e (ii) partes de propriedade exclusiva, que são as unidades autônomas, definidas no art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

**CAPÍTULO II****DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM****CLÁUSULA SEGUNDA**

As partes e coisas de uso e propriedade comuns dos Condôminos, em razão de se constituírem em partes e coisas com vinculação seja a todos os 05 (cinco) Setores do Condomínio e respectivas edificações, seja a apenas um dos Setores e suas edificações, classificam-se em: **(a) partes de uso e propriedade comuns a todos os Condôminos**, vinculadas a todos os 05 (cinco) Setores que compõem o Condomínio, e **(b) partes de propriedade comum e uso exclusivo de Condôminos de um determinado Setor ou do Hotel**, vinculadas somente àquele Setor ou ao Hotel, a saber:

a) as partes e coisas de uso e propriedade comuns a todos os Condôminos, vinculadas a todos os 05 (cinco) Setores que compõem o Condomínio, são, além do terreno onde se edificará todo o conjunto e as redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade: (i) aquelas localizadas no SETOR COMUM, identificada no item 1.2.6 do Preâmbulo desta Convenção, ou seja: vias de acesso e circulação de pedestres e veículos, estacionamento de veículos (automóveis e motos), área de apoio técnico (depósitos de lixo comum e reciclável, sala de área, depósitos para jardinagem e construção) e áreas verdes; (ii) a área administrativa localizada no 1º Subsolo do Setor E, composta do sala de atendimento com sanitário, sala de administração, almoxarifado, sala da diretoria, sala de reunião, 02 (duas) salas de sistemas, central de segurança e automação com 02 (duas) salas para servidores e 02 (dois) sanitários, copa, vestiários masculino e feminino, copa e circulações, além de 09 (nove) vagas de garagem para uso administrativo; e (iii) o heliponto localizado na cobertura da Torre 01 do Setor A;

b) as partes e coisas de propriedade comum e uso exclusivo de Condôminos de cada um dos Setores, serão, EM CADA SETOR, as estruturas das edificações (fundações, colunas, vigas, piso de concreto armado); os telhados e paredes externas das edificações; a fachada e seus ornamentos; as redes gerais internas de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade; os condutores de águas pluviais e ramais de eletricidade das dependências comuns; as caixas de escadas, os elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casas de máquinas; as caixas e reservatórios d'água; os compartimentos de medidores de

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

6

Fabio Marques dos Santos
Marcelo Tadeu Saes2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
S. J. DO RIO PRETO - SP

água, gás e energia elétrica; os halls e circulações comuns, incluindo os pavimentos, os Áticos, as coberturas e os terraços técnicos.

b.1) além das partes e coisas comuns especificadas nesta letra "b", cada um dos setores terá ainda as áreas comuns indicadas no item VII.2 deste instrumento, quais sejam, em especial, as a seguir indicadas, sendo que, havendo divergência, prevalecerá sempre as áreas como especificadas no projeto do empreendimento:

b.1.1) no Setor A, identificado na letra "a" do item VI deste instrumento, 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas de garagem, vias de circulação de veículos e pedestres, rampa de acesso ao subsolo, espelhos d'água, jardins e demais dependências comuns localizadas no Térreo Geral; 127 (cento e vinte e sete) vagas de garagem, 08 (seis) salas de área técnica, 02 (duas) salas de apoio, copa, vestiários masculino e feminino, depósito de lixo, sala do gerador, reservatórios d'água e respectiva casa de bombas, casa de bombas do espelho d'água, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao pavimento térreo localizadas no Subsolo da Torre 1; amplo hall, recepção, sala de apoio, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla varanda e espelho d'água localizados no Pavimento Térreo da Torre 1; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio, lixeira, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo de cada um dos Blocos A e B da Torre 2; a área técnica localizada no Subsolo da Torre 3; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 3; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, 02 (duas) lixeiras, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo do Bloco A da Torre 4; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio e 02 (duas) lixeira localizados no Pavimento Térreo do Bloco B da Torre 4; salas de áreas técnicas, salas de apoio, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres e blocos;

b.1.2) no Setor B, identificado na letra "b" do item VI deste instrumento, 496 (quatrocentos e noventa e seis) vagas de garagem, 02 (duas) recepções, uma comum às Torres 05 e 06 e outra comum às Torres 07 e 08, cada uma dotada de sala de apoio e sanitário adaptada para portadores de necessidades especiais, vias de circulação de veículos e pedestres, espelhos d'água e jardins localizados no Térreo Geral; 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) depósitos, depósito de material de limpeza e oficina localizados no Subsolo da Torre 5; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 5; 03 (três) salas de área técnica, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) depósitos.

Rua XV de Novembro, 2939, 1.º andar, cj. 17, Centro, CEP 13015-130, S. J. do Rio Preto-SP.
Fone: (17) 3235.6261

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA _____ 7

2.º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Fábio Marques do Amaral
 Marcos Tadeu Saes
 03 de 11/2016 288184

depósito de material de limpeza e oficina localizados no Subsolo da Torre 6; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 6; 03 (três) salas de área técnica localizadas no Subsolo da Torre 7; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 7; 03 (três) salas de área técnica localizadas no Subsolo da Torre 8; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 8; salas de áreas técnicas, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres.

b.1.3) no Setor C, identificado na letra "c" do item VI deste instrumento, 372 (trezentas e setenta e duas) vagas de garagem, recepção comum às Torres 09, 10 e 11, cada uma dotada de sala de apoio e sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, vias de circulação de veículos e pedestres, espelhos d'água e jardins localizados no Térreo Geral; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, 02 (duas) lixeiras e 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo do Bloco A da Torre 09; recepção, 02 (duas) salas de área técnica, sala de apoio e 02 (duas) lixeira localizados no Pavimento Térreo do Bloco B da Torre 9; copa, vestiário e área técnica localizada no Subsolo da Torre 10; recepção, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, 02 (duas) salas de área técnica e lixeira localizados no Pavimento Térreo da Torre 10; recepção, sala de área técnica, sala de apoio, sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais e lixeira localizados no Pavimento Térreo de cada um dos Bloco A e B da Torre 11; salas de áreas técnicas, salas de apoio, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres e blocos.

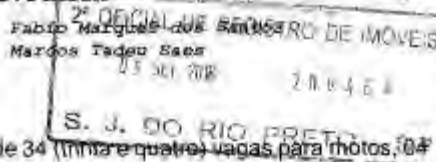
b.1.4) no Setor D, identificado na letra "d" do item VI deste instrumento, 138 (cento e trinta e oito) vagas de garagem, 03 (três) salas de área técnica, 02 (duas) subestações, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao pavimento térreo localizados no Subsolo Geral; 134 (cento e trinta e quatro) vagas de garagem, recepção comum aos blocos A e B, vias de circulação de veículos e pedestres, rampa de acesso ao subsolo, espelhos d'água e jardins localizados no Térreo Geral; 02 (duas) salas de área técnica e sanitários masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais localizados no Pavimento Térreo de cada um dos Blocos A e B da Torre 12; salas de áreas técnicas, antecâmaras e corredores localizados nos Pavimentos Superiores das referidas torres e blocos.

b.1.5) no Setor E, identificado no item 1.2.5 do Preâmbulo e no Capítulo XIII deste instrumento.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º

8



- no 2º Subsolo, áreas comuns de 34 (trinta e quatro) vagas para motos, 04 (quatro) halls, sendo 02 (dois) para acesso ao Hotel e 02 (dois) para acesso ao residencial, 02 (dois) depósitos de materiais de limpeza, 02 (duas) salas de área técnica destinadas ao Residencial, reservatório de água de reuso, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 1º subsolo;

- no 1º Subsolo, (i) áreas comuns a todo o Setor E composta de 02 (dois) espaços para carga e descarga com 01 (uma) vaga de garagem, sendo 01 (uma) destinada também para ambulância, 10 (dez) vagas para motos, 02 (dois) halls, 03 (três) poços para 07 (sete) elevadores, 03 (três) caixas de escadas, depósito de materiais de limpeza, ambulatório, 02 (duas) salas de medidores, 02 (duas) salas de sistemas, sala de geradores com escada de acesso ao piso superior, subestação, circulação de veículos e pedestres e rampa de acesso ao 2º subsolo; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de 05 (cinco) depósitos, sala de sistemas, vestiários masculino e feminino, circulação, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e escadas de acesso ao pavimento superior e (iii) área comum de uso exclusivo das lojas 1A e 5A composta de sala de apoio às referidas lojas, localizados no 1º Subsolo;

- no Pavimento Térreo, (i) áreas comuns a todo o Setor E compostas de 04 (quatro) sanitários masculinos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) sanitários femininos, sendo 02 (dois) adaptados para portadores de necessidades especiais, ampla praça central com espelhos d'água, jardim e ampla circulação de pedestres, por onde se tem os acessos independentes às lojas, aos apartamentos, ao Hotel e às salas e depósito de GLP; (ii) área comum de uso exclusivo das lojas composta de amplo terraço coberto (varanda) localizado na parte frontal das lojas; (iii) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 06 (seis) elevadores; (iv) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de recepção/check in, copa, sala de governança, 03 (três) poços de 04 (quatro) elevadores, caixa de escadas, lobby, hall, amplo pavilhão, bar, área social, restaurante com amplo terraço (varanda), cozinha, biblioteca, 03 (três) salas de reunião, lounge/eventos, 03 (três) salas de eventos, sala de apoio à área de eventos, circulações e escada de acesso ao subsolo; e (v) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de hall, circulações, sala de medidores de elétrica, sala de sistemas, 02 (dois) sanitários masculinos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, 02 (dois) sanitários femininos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

9

2ª OFICINA DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Fábio Marques
 Marcos Tadeu Saes
 05 de 2008 2011-08-11

- no 1º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) ~~áreas técnicas~~, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, academia com terraço descoberto, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

- no 2º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulações, sanitários masculinos e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

- no 3º Pavimento, (i) áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos residenciais compostas de 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) áreas comuns de uso exclusivo das salas compostas de circulação, poço de elevador e caixa de escadas;

- no 4º Pavimento, (i) área comum de uso exclusivo dos apartamentos residenciais composta de laje técnica; (ii) áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras compostas de circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas; e (iii) área comum de uso exclusivo das salas composta de laje técnica.

- no Atico, área comum de uso exclusivo das unidades hoteleiras composta de lajes técnicas.

- as áreas comuns de uso exclusivo das unidades integrantes do Setor E encontram-se perfeitamente identificadas no **ANEXO III** desta Convenção, sendo certo que, em razão das suas especificidades e destinação, as áreas comuns de uso

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

10

FABRIL DA ZONA DE RECREAÇÃO DE IMOVEIS
Marcos Tadeu Saes

R. A. 100, 2000 ZV-0461

integrantes do Hotel, encontram-se
S. J. DO RIO PRETO - SP

exclusivo das unidades autônomas hoteleiras, indicadas na cor laranja do ANEXO III.

Parágrafo Primeiro - Ressalvado o disposto na Cláusula Quinquagésima Oitava desta Convenção, as partes e coisas comuns referidas nesta cláusula, bem como todas as demais que se relacionarem com o conjunto do Condomínio, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas, nem utilizadas de forma diversa da sua destinação original, sem consentimento expresso de Condôminos que representem: (i) pelo menos por 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno, no caso das partes de uso e propriedade comuns a todos os condôminos; (ii) pelo menos por 2/3 (dois terços) das frações de terreno específicas de cada um dos Setores A, B, C e D, no caso de partes de propriedade comum e uso exclusivo dos condôminos de tais Setores; (iii) e pelo menos por 3/4 (três quartos) das frações de terreno específicas do Setor E, no caso de partes de propriedade comum e uso exclusivo de todos os condôminos desse Setor, quórum este visando a maior convergência possível de Interesses, em razão das múltiplas destinações de suas unidades (*hoteleira, serviços/comércio e residencial*); (iv) em razão das características e especificidades do Setor E, na forma em que foi concebido e visando a manutenção da unicidade e harmonia entre todas as unidades que o compõem com as atividades comerciais a serem desenvolvidas no Hotel, o direito de utilizar de forma exclusiva as áreas referidas na alínea b. 1.5 acima não poderá sofrer qualquer tipo de limitação ou alteração por parte dos condôminos, de sorte que toda a área e as benfeitorias e acessões implantadas no Hotel são de utilização exclusiva do Hotel, sobre elas não tendo ingerência as demais unidades integrantes do Setor E ou do Condomínio; respeitados sempre, para todos os casos, o disposto na parte final do § 2º do art. 1.331 do Código Civil.

Parágrafo Segundo:- Além das hipóteses de uso exclusivo sobre partes e coisas de propriedade comum expressamente previstas por esta Convenção, os Condôminos de cada Setor ou do Hotel poderão conceder o uso exclusivo sobre parte das partes e coisas de uso comum do respectivo Setor ou do Hotel a um ou mais Condôminos, ou a terceiros, desde que haja aprovação em Assembleia conforme os quóruns estabelecidos no Parágrafo Primeiro desta cláusula.

Parágrafo Terceiro:- As partes comuns, especialmente as entradas principais, os hall's de cada andar, as escadas gerais, áreas de circulação de pedestres e área de circulação de veículos, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da Administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos, após o pagamento da multa prevista na Cláusula Quadragésima Segunda

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA 11

FABRIL MARQUES SAES
 MARQUES TADEU SAES
 05 SET 2008 201368

S. J. DO RIO PRETO - SP

Parágrafo Quarto: - As casas de bombas e as instalações de antenas de TV convencional, parabólicas, ou a cabo, e ou similares, só terão acesso o Síndico ou Administradora do prédio, os seus serviços e os empregados das empresas instaladoras e mantenedoras da limpeza e conservação das mesmas.

Parágrafo Quinto: - Cada Condômino tem direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais ou as condições, renome e categoria do Condomínio.

Parágrafo Sexto: - Na hipótese da ocupação integral de todos os escritórios ou salas localizadas num mesmo pavimento, por um mesmo condômino, ou usuário, terá ele o direito de uso exclusivo da parte comum de circulação interna do respectivo pavimento, a título de comodato, desde que não embarace a utilização das demais áreas comuns pelos demais Condôminos e por terceiros em situações de necessidade ou emergência e tampouco prejudique o bom funcionamento do Condomínio, mantendo o livre acesso às escadas de incêndio, bem assim, que o condômino ou usuário responda, com exclusividade, pelos custos de limpeza, manutenção e outros que incidirem sobre referida área.

Parágrafo Sétimo: - O Condômino que for proprietário de duas ou mais unidades autônomas comerciais vizinhas poderá retirar as paredes divisórias internas destas unidades. O condômino que for proprietário de duas ou mais unidades autônomas comerciais frontalmente vizinhas, separadas pelas áreas de circulação (corredores), e desde que situadas nos finais dos corredores, poderá utilizar a área do corredor que se situe entre tais unidades, sendo que tal utilização não poderá atrapalhar a circulação de pessoas nas demais áreas comuns, tais como elevadores, escadas e terraços técnicos.

CLÁUSULA TERCEIRA

No Setor comum (item 1.2.6 do Preâmbulo desta Convenção) situam-se 502 (quinhentas e duas) vagas de garagem descobertas, numeradas de 01 a 502, das quais 46 (quarenta e seis) são para portadores de necessidades especiais-PNE's, numeradas de 23 a 38, 256 a 261 e 346 a 369, e 34 (trinta e quatro) são para idosos, numeradas de 01 a 13 e 99 a 119, bem como situam-se 06 (seis) bolsões para estacionamento de motos, com 286 (duzentas e oitenta e seis) vagas para motos, numeradas de 1 a 286.

DOC. N.º 12
MARQUES e SAES ADVOCATIA
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes
09 SET. 2011
2011664

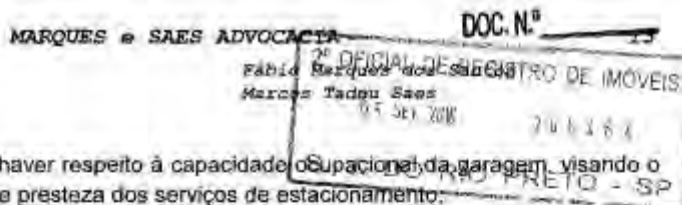
Parágrafo Primeiro: Cada vaga de garagem tem capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas **comuns a todos os Setores**, de utilização indeterminada e destinadas aos usuários em geral do empreendimento.

Parágrafo Segundo: Cada vaga para moto terá capacidade para o estacionamento de apenas 01 (uma) moto, todas elas consideradas **comuns a todos os Setores**, de utilização indeterminada e destinadas aos usuários em geral do empreendimento.

Parágrafo Terceiro: As vagas de garagem e de motos referidas nesta cláusula terão a sua utilização, que poderá ser onerosa ou gratuita, administrada pelo próprio Condomínio, podendo este, a qualquer tempo, mediante aprovação da Assembleia Geral (cláusula 19ª, caput), contratar empresa operadora de estacionamentos, que explorará o estacionamento, revertendo o percentual/valor financeiro que vier a ser contratado com a mesma em favor do Condomínio como um todo e creditado contabilmente aos Setores na proporção da fração ideal de cada um. Na hipótese de contratação de empresa operadora de estacionamento, esta deverá ser, preferencialmente, empresa que já estiver operando no empreendimento.

Parágrafo Quarto: O contrato de administração com a empresa operadora de estacionamentos, se houver, deverá prever as seguintes regras básicas:

- a) a operadora de estacionamento deverá ter reconhecida capacidade técnica para operar e administrar a rotatividade e o considerável fluxo de pessoas e veículos inerentes às peculiares atividades exercidas no Condomínio;
- b) a operadora de estacionamento deverá apresentar apólice de seguro para riscos relacionados à sua atividade e de responsabilidade civil específico, contra roubo, incêndio e colisão, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, dentro e/ou eventualmente fora do Condomínio;
- c) a operadora de estacionamento deverá manter as atividades de estacionamento funcionando 24 horas por dia, todos os dias da semana, inclusive feriados;
- d) não haverá qualquer vínculo trabalhista, jurídico ou ascensão sobre os empregados da operadora de estacionamento com o Condomínio, sendo que qualquer reclamação deverá ser apresentada por escrito ao representante local da operadora de estacionamento;



e) deve haver respeito à capacidade ocupacional da garagem, visando o bom funcionamento e prestação dos serviços de estacionamento;

f) os portadores de necessidades especiais deverão entregar seus veículos aos manobristas, salvo se de modo diferente determinar a operadora de estacionamento ou a legislação em vigor. Não obstante, a operadora de estacionamento deverá, sempre, por seus empregados, prestar qualquer auxílio que seja necessário a tais condutores, no respectivo embarque e desembarque e acesso ao Condomínio;

g) deverá haver local específico com caixa registradora automática ou pessoa física disponível para recebimento de pagamentos;

h) ao longo do estacionamento deverá haver sinalização indicativa de direcionamento, instruções sob segurança e saúde, bem como notificações acerca de responsabilidade por atos que descumpram as regras do estacionamento.

CLÁUSULA QUARTA

As vagas de garagem situadas nas áreas comuns específicas de cada Setor (cobertas e descobertas) são indeterminadas e destinadas às respectivas unidades do Setor (conforme quadros a seguir), sendo tratadas como "áreas comuns de uso exclusivo de divisão não proporcional".

Parágrafo Primeiro: - Nas áreas comuns específicas do Setor A situam-se 514 (quinhentas e quatorze) vagas de garagem, cada qual com capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, sendo as 127 (cento e vinte e sete) vagas do subsolo da Torre 01 consideradas **comuns apenas às unidades autônomas da Torre 01**, e as demais 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas consideradas **comuns apenas às unidades autônomas das Torres 02, 03 e 04, de utilização indeterminada** assim distribuídas:

a) 127 (cento e vinte e sete) vagas de garagem cobertas no subsolo da Torre 01, numeradas de A1 a A127;

b) 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas de garagem descobertas no Térreo Geral do Setor A, numeradas de A1 a A387.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCATIA

14

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes
 UF RJ, 7006 7006 64

Parágrafo Segundo: - As referidas vagas das áreas comuns específicas do Setor A são destinadas às unidades autônomas do referido Setor desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas são tratadas como "áreas comuns de uso exclusivo de divisão não proporcional":

Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
A	1	11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91 e 92 (total: 18 unidades)	75,00 m ² (total: 1.350,00 m ²)	6 (no subsolo) (total: 108 vagas)
A	1	101 (total: 1 unidade)	237,50 m ² (total: 237,50 m ²)	19 (no subsolo) (total: 19 vagas)
A	2	01, 02, 03, 04, 213 dos Blocos A e B (total: 10 unidades)	25,00 m ² (total: 250,00 m ²)	2 (no térreo) (total: 20 vagas)
A	2	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, dos Blocos A e B (total: 120 unidades)	12,50 m ² (total: 1.500,00 m ²)	1 (no térreo) (total: 120 vagas)
A	2	313, 413 e 513 dos Blocos A e B (total: 06 unidades)	75,00 m ² (total: 450,00 m ²)	6 (no térreo) (total: 36 vagas)
A	3	01, 02 (total: 2 unidades)	25,00 m ² (total: 50,00 m ²)	2 (no térreo) (total: 4 vagas)
A	3	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704 (total: 58 unidades)	12,50 m ² (total: 725,00 m ²)	1 (no térreo) (total: 58 vagas)
		605 (total: 1 unidade)	37,50 m ² (total: 37,50 m ²)	3 (no térreo) (total: 3 vagas)
A	3	705 (total: 1 unidade)	50,00 m ² (total: 50,00 m ²)	4 (no térreo) (total: 4 vagas)
A	4	01 e 02, 213, 313 do Bloco A e 01, 02, 03, 04 do Bloco B (total: 8 unidades)	25,00 m ² (total: 200,00 m ²)	2 (no térreo) (total: 16 vagas)

Rua XV de Novembro, 1939, 1.º andar, cj.12, Centro, CEP 15015-110, S.J. do Rio Preto-SP
 Fone (17) 3235.6061

BGC Nº 15

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

OFICINA DE REGISTRO DE IMOVEIS

05 Set 2008

A	4	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312 dos Blocos A e B; 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512 do Bloco B (total: 96 unidades)	12,50 m ² (no térreo)	DO RIO PRETO - SP
A	4	413 e 513 do Bloco A, e 213, 313, 413 e 513 do Bloco B (total: 6 unidades)	82,50 m ² (total: 375,00 m ²)	5 (no térreo) (total: 30 vagas)

Parágrafo Terceiro: - Nas áreas comuns específicas do **Setor B** situam-se **496** (quatrocentos e noventa e seis) vagas de garagem descobertas, localizadas no Térreo Geral do referido Setor, numeradas de B1 a B496, cada qual com capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas **comuns às unidades autônomas do Setor B**, de utilização indeterminada.

Parágrafo Quarto: - As referidas vagas das áreas comuns específicas do **Setor B**, são destinadas às unidades autônomas do referido Setor, desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas são tratadas como "áreas comuns de uso exclusivo de divisão não proporcional".

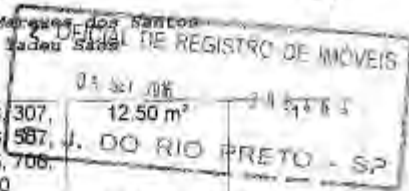
Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
B	5	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	5	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)
B	5	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 36 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	1 (total: 36 vagas)
B	6	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	6	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 13015-110, S.J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3293-6061

DOC. N.º 16

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
Marcos Edeu Saes



B	6	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 38 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	38 vagas (total: 38 vagas)
B	7	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	7	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)
B	7	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 38 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	1 (total: 38 vagas)
B	8	01, 02, 208, 308, 408 e 508 (total: 6 unidades)	37,50 m ² (total: 225,00 m ²)	3 (total: 18 vagas)
B	8	101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 608, 702, 703, 704, 708, 801, 802, 803, 804 e 808 (total: 34 unidades)	25,00 m ² (total: 850,00 m ²)	2 (total: 68 vagas)
B	8	105, 106, 205, 206, 207, 209, 210, 305, 306, 307, 309, 310, 405, 406, 407, 409, 410, 505, 506, 507, 509, 510, 605, 606, 607, 609, 610, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 805, 806, 807, 809 e 810 (total: 38 unidades)	12,50 m ² (total: 475,00 m ²)	1 (total: 38 vagas)

Parágrafo Quinto: - Nas áreas comuns específicas do **Setor C** situam-se 372 (trezentas e setenta e duas) vagas de garagem descobertas, localizadas no Térreo Geral do referido Setor, numeradas de C1 a C372, cada qual com capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas **comuns às unidades autônomas do Setor C, de utilização indeterminada**.

Parágrafo Sexto: - As referidas vagas das áreas comuns específicas do **Setor C**, são destinadas às unidades autônomas do referido Setor desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas são tratadas como **“áreas comuns de uso exclusivo de divisão não proporcional”**.

Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
C	9	01, 02 do Bloco A; 101, 102, 103, 104, 105, 106,	12,50 m ²	1

DOC. N.º _____
17

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
07 Set. 2006
201461
J. DO RIO PRETO - SP

		107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 dos Blocos A e B; e 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, do Bloco B (total: 98 unidades)	(total: 7.225,00 m²)	(total: 98 vagas)
C	9	213 e 313 do Bloco A; e 01, 02, 03 e 04 do Bloco B (total: 6 unidades)	25,00 m² (total: 150,00 m²)	2 (total: 12 vagas)
C	9	413 e 513 do Bloco A; e 213, 313, 413 e 513 do Bloco B (total: 6 unidades)	62,50 m² (total: 375,00 m²)	5 (total: 30 vagas)
C	10	01 e 02 (total: 2 unidades)	25,00 m² (total: 50,00 m²)	2 (total: 4 vagas)
C	10	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703 e 704 (total: 58 unidades)	12,50 m² (total: 725,00 m²)	1 (total: 58 vagas)
C	10	605 e 705 (total: 2 unidades)	37,50 m² (total: 75,00 m²)	3 (total: 6 vagas)
C	11	01, 02, 03, 04 e 213 dos Blocos A e B (total: 10 unidades)	25,00 m² (total: 250,00 m²)	2 (total: 20 vagas)
C	11	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512 dos Blocos A e B (total: 120 unidades)	12,50 m² (total: 1.500,00 m²)	1 (total: 120 vagas)
C	11	313, 413 e 513 dos Blocos A e B (total: 6 unidades)	50,00 m² (total: 300,00 m²)	4 (total: 24 vagas)

Parágrafo Sétimo: - Nas áreas comuns específicas do **Setor D** situam-se **272** (duzentas e setenta e duas) vagas de garagem, cada qual com capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, todas elas consideradas **comuns às unidades autônomas do Setor D**, de utilização indeterminada, assim distribuídas:

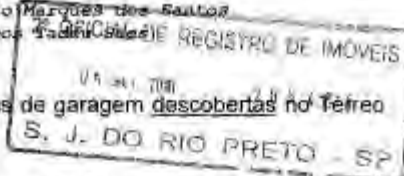
a) 138 (cento e trinta e oito) vagas de garagem **cobertas** no subsolo da Torre 12, numeradas de D1 a D138.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

18

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu



b) 134 (cento e trinta e quatro) vagas de garagem descobertas no Térreo Geral do Setor D, numeradas de D1 a D134

Parágrafo Oitavo: - As referidas vagas das áreas comuns específicas do Setor D, são destinadas às unidades autônomas do referido Setor, desproporcionalmente à sua área construída (conforme quadro abaixo), razão pela qual suas áreas são tratadas como "áreas comuns de uso exclusivo de divisão não proporcional":

Setor	Torre	Unidades	Área Comum de Divisão Não Proporcional (por unidade)	Quantidade de Vagas (por unidade)
D	12	Loja 01 do Bloco A (total: 1 unidade)	62,50 m ² (total: 62,50 m ²)	5 (total: 5 vagas)
D	12	Loja 01 do Bloco B (total: 1 unidade)	37,50 m ² (total: 37,50 m ²)	3 (total: 3 vagas)
D	12	101, 201, 202, 204, 301, 302, 304, 401, 402, 404, 501, 502, 504, 601, 602, 604, 701, 702, 704, 801, 804, 901, 904, 1001 e 1004 do Bloco A (total: 25 unidades)	37,50 m ² (total: 937,50 m ²)	3 (total: 75 vagas)
D	12	102, 203, 303, 802, 803, 902, 903 e 1003 do Bloco A; e 101, 102, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 404, 501, 502, 504, 601, 602, 604, 701, 702, 704, 801, 802, 803 e 804, 901, 903, 904, 1001 e 1004 do Bloco B (total: 39 unidades)	50,00 m ² (total: 1.950,00 m ²)	4 (total: 156 vagas)
D	12	503, 603 e 703 do Bloco A (total: 3 unidades)	75,00 m ² (total: 225,00 m ²)	6 (total: 18 vagas)
D	12	503, 603 e 703 do Bloco B (total: 3 unidades)	62,50 m ² (total: 187,50 m ²)	5 (total: 15 vagas)

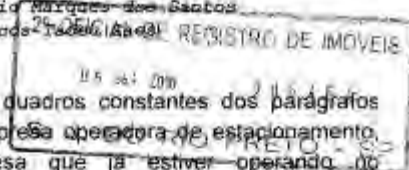
Parágrafo Nono: - Nas áreas comuns específicas do 2º subsolo do Setor E situar-se-ão 09 (nove) vagas de garagem cobertas numeradas de ADM32 a ADM40, vagas estas que serão utilizadas pela administração do Empreendimento.

Parágrafo Décimo: - Todas as vagas de garagem referidas nos parágrafos primeiro a oitavo desta cláusula terão a sua utilização administrada pelo próprio Condomínio, na forma que vier a ser indicada pelo Subsíndico de cada Setor, podendo os respectivos condôminos, em Assembleia Extraordinária do Setor (cláusula 19ª, caput), aprovar a contratação de empresa operadora de estacionamentos, que explorará o estacionamento tendo em vista a taxa de ociosidade do mesmo, revertendo o percentual/valor financeiro que vier a ser contratado com a mesma em favor do respectivo Setor, respeitada sempre a gratuidade de estacionamento para os

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

19

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Alves

Condôminos, nas quantidades indicadas nos quadros constantes dos parágrafos anteriores. Na hipótese de contratação de empresa operadora de estacionamento, está deverá ser, preferencialmente, empresa que já estiver operando no Empreendimento, devendo o contrato prever as regras básicas indicadas nas letras "a" a "h" do parágrafo quarto da Cláusula Terceira desta Convenção.

Parágrafo Décimo Primeiro: - Por serem as vagas do subsolo da Torre 1 destinadas especificamente aos Condôminos da referida Torre, a contratação de empresa operadora de estacionamento para as vagas do subsolo (tendo em vista a taxa de ociosidade das mesmas), poderá ser decidida apenas por eles, por maioria simples de votos, revertendo o percentual/valor financeiro que vier a ser contratado com a mesma em favor apenas dos Condôminos da referida Torre, respeitada sempre a gratuidade de estacionamento para os Condôminos da Torre 1, nas quantidades indicadas no quadro constante do parágrafo segundo desta Cláusula. Na hipótese de contratação de empresa administradora de estacionamento, esta deverá ser, preferencialmente, empresa que já estiver operando no Empreendimento, devendo o contrato prever as regras básicas indicadas nas letras "a" a "h" do parágrafo quarto da Cláusula Terceira desta Convenção.

CAPÍTULO III

DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

CLÁUSULA QUINTA

As unidades autônomas do Condomínio, indicadas nas letras "A" a "E" do parágrafo único desta Cláusula, **somente podem ser utilizadas para os respectivos fins a que se destinam**, quais sejam, comercial/serviços, hotelaria, residencial e garagem, vedado expressamente seu uso, sua conversão ou sua adaptação para quaisquer outras atividades.

Parágrafo Único: - São as seguintes as unidades autônomas do Condomínio e seus respectivos fins, cujas descrições, áreas e frações ideais constam do **ANEXO I** a esta Convenção, parte integrante da mesma, com 34 folhas, rubricadas pela Instituidora:

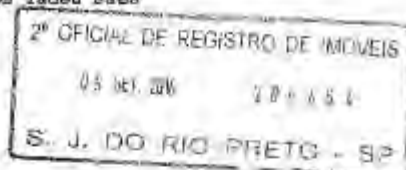
A) Setor A (comercial/serviços) - Composto de **327 (trezentos e vinte e sete) escritórios**, todas destinadas a fins comerciais/serviços, numeradas da seguinte forma:

Torre 01 (19 escritórios)

1º Pavimento: escritórios 101 e 102

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, CJ 12, Centro, CEP 15015-110, S.J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 4225.0061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 20Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

2º Pavimento: escritórios 201 e 202
 3º Pavimento: escritórios 301 e 302
 4º Pavimento: escritórios 401 e 402
 5º Pavimento: escritórios 501 e 502
 6º Pavimento: escritórios 601 e 602
 7º Pavimento: escritórios 701 e 702
 8º Pavimento: escritórios 801 e 802
 9º Pavimento: escritórios 901 e 902
 10º Pavimento: escritório 1001

Torre 02 - Bloco A (68 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Torre 02 - Bloco B (68 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

Torre 03 (62 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
 1º Pavimento: escritórios 101 a 110
 2º Pavimento: escritórios 201 a 210
 3º Pavimento: escritórios 301 a 310
 4º Pavimento: escritórios 401 a 410
 5º Pavimento: escritórios 501 a 510
 6º Pavimento: escritórios 601 a 605
 7º Pavimento: escritórios 701 a 705

Torre 04 - Bloco A (42 escritórios)

Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 3º Pavimento: escritórios 301 a 313

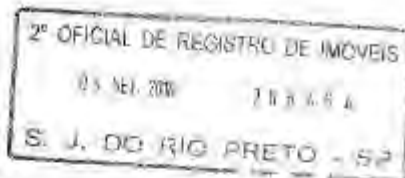
DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

21

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

4º Pavimento: escritório 413
5º Pavimento: escritório 513



Torre 04 – Bloco B (68 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
1º Pavimento: escritórios 101 a 112
2º Pavimento: escritórios 201 a 213
3º Pavimento: escritórios 301 a 313
4º Pavimento: escritórios 401 a 413
5º Pavimento: escritórios 501 a 513

B) Setor B (comercial/serviços) - Composto de 312 (trezentas e doze) escritórios, todas destinadas a fins comerciais/serviços, numeradas da seguinte forma:

Torre 05 (78 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 106
2º Pavimento: escritórios 201 a 210
3º Pavimento: escritórios 301 a 310
4º Pavimento: escritórios 401 a 410
5º Pavimento: escritórios 501 a 510
6º Pavimento: escritórios 601 a 610
7º Pavimento: escritórios 701 a 710
8º Pavimento: escritórios 801 a 810

Torre 06 (78 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 106
2º Pavimento: escritórios 201 a 210
3º Pavimento: escritórios 301 a 310
4º Pavimento: escritórios 401 a 410
5º Pavimento: escritórios 501 a 510
6º Pavimento: escritórios 601 a 610
7º Pavimento: escritórios 701 a 710
8º Pavimento: escritórios 801 a 810

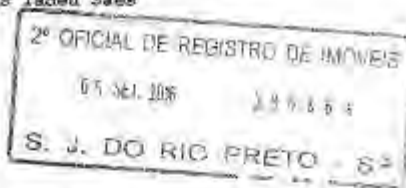
Torre 07 (78 escritórios)
Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
1º Pavimento: escritórios 101 a 106
2º Pavimento: escritórios 201 a 210

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

22

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes



- 3º Pavimento: escritórios 301 a 310
- 4º Pavimento: escritórios 401 a 410
- 5º Pavimento: escritórios 501 a 510
- 6º Pavimento: escritórios 601 a 610
- 7º Pavimento: escritórios 701 a 710
- 8º Pavimento: escritórios 801 a 810

- Torre 08 (78 escritórios)**
- Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
 - 1º Pavimento: escritórios 101 a 106
 - 2º Pavimento: escritórios 201 a 210
 - 3º Pavimento: escritórios 301 a 310
 - 4º Pavimento: escritórios 401 a 410
 - 5º Pavimento: escritórios 501 a 510
 - 6º Pavimento: escritórios 601 a 610
 - 7º Pavimento: escritórios 701 a 710
 - 8º Pavimento: escritórios 801 a 810

C) Setor C (comercial/serviços): - Composto de **308 (trezentas e oito) escritórios**, todas destinadas a fins comerciais/serviços, numeradas da seguinte forma:

- Torre 09 – Bloco A (42 escritórios)**
- Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
 - 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 - 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 - 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
 - 4º Pavimento: escritório 413
 - 5º Pavimento: escritório 513

- Torre 09 – Bloco B (68 escritórios)**
- Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
 - 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 - 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 - 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
 - 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
 - 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

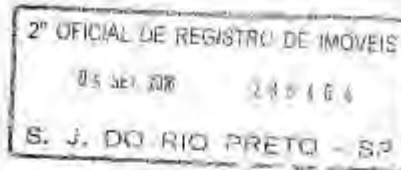
- Torre 10 (62 escritórios)**
- Pavimento Térreo: escritórios 01 e 02
 - 1º Pavimento: escritórios 101 a 110

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

23

Fábio Marques dos Santos
Márcos Tadeu Saes



- 2º Pavimento: escritórios 201 a 210
- 3º Pavimento: escritórios 301 a 310
- 4º Pavimento: escritórios 401 a 410
- 5º Pavimento: escritórios 501 a 510
- 6º Pavimento: escritórios 601 a 605
- 7º Pavimento: escritórios 701 a 705

- Torre 11 – Bloco A (68 escritórios)
- Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
 - 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 - 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 - 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
 - 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
 - 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

- Torre 11 – Bloco B (68 escritórios)
- Pavimento Térreo: escritórios 01 a 04
 - 1º Pavimento: escritórios 101 a 112
 - 2º Pavimento: escritórios 201 a 213
 - 3º Pavimento: escritórios 301 a 313
 - 4º Pavimento: escritórios 401 a 413
 - 5º Pavimento: escritórios 501 a 513

D) Setor D (comercial/serviços):- Composto de Composto de **72 (setenta e duas) unidades autônomas**, sendo 02 (duas) lojas e 70 (setenta) escritórios destinadas a fins comerciais/serviços, numeradas da seguinte forma:

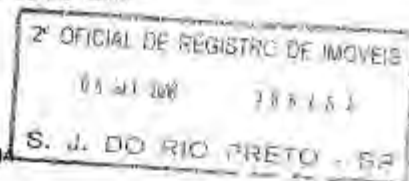
- Torre 12 – Bloco A (01 loja e 36 escritórios)
- Pavimento Térreo: loja 01
 - 1º Pavimento: escritórios 101 e 102
 - 2º Pavimento: escritórios 201 a 204
 - 3º Pavimento: escritórios 301 a 304
 - 4º Pavimento: escritórios 401, 402 e 404
 - 5º Pavimento: escritórios 501 a 504
 - 6º Pavimento: escritórios 601 a 604
 - 7º Pavimento: escritórios 701 a 704
 - 8º Pavimento: escritórios 801 a 804
 - 9º Pavimento: escritórios 901 a 904
 - 10º Pavimento: escritórios 1001, 1003 e 1004

- Torre 12 – Bloco B (01 loja e 34 escritórios)
- Pavimento Térreo: loja 01

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____
24Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

- 1º Pavimento: escritórios 101 e 102
- 2º Pavimento: escritórios 201 a 204
- 3º Pavimento: escritórios 301 a 304
- 4º Pavimento: escritórios 401, 402 e 404
- 5º Pavimento: escritórios 501 a 504
- 6º Pavimento: escritórios 601 a 604
- 7º Pavimento: escritórios 701 a 704
- 8º Pavimento: escritórios 801 a 804
- 9º Pavimento: escritórios 901, 903 e 904
- 10º Pavimento: escritórios 1001 e 1004

**E) Setor E (comercial/serviços, residencial, hotel e garagem)-**

Composto de **293 (duzentas e noventa e três) unidades autônomas**, sendo: 25 (vinte e cinco) lojas e 35 (trinta e cinco) salas destinadas a fins comerciais/serviços; 74 (setenta e quatro) apartamentos destinadas a fins residenciais; 134 (cento e trinta e quatro) quartos destinados para o fim hoteleiro; e 25 (vinte e cinco) bolsões destinados ao estacionamento de veículos; numeradas da seguinte forma:

Torre Multifuncional (25 lojas, 35 salas, 74 aptos. residenciais, 134 aptos. hotel e 25 bolsões de estacionamento)

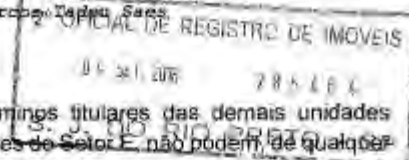
- 2º Subsolo: bolsões de estacionamentos 01 a 14
- 1º Subsolo: bolsões de estacionamentos 01 a 11
- Pavimento Térreo (comercial/serviços): lojas 1A a 5A, 7A, 8A, 10A a 14A e 1B a 13B
- Pavimento Térreo (comercial/serviços): salas 1 a 15
- 1º Pavimento (Hotel): aptos. 102, 104, 106 e 108 a 140
- 1º Pavimento (Residencial): aptos. 101A a 116A e 101B a 116B
- 1º Pavimento (comercial/serviços): salas 101 a 110
- 2º Pavimento (Hotel): aptos. 201 a 240
- 2º Pavimento (Residencial): aptos. 201A a 216A e 201B a 216B
- 2º Pavimento (comercial/serviços): salas 201 a 209
- 3º Pavimento (Hotel): aptos. 301 a 344
- 3º Pavimento (Residencial): aptos. 301A a 304A, 301B a 304B e duplex 305A e 305B
- 3º Pavimento (comercial/serviços): sala 301
- 4º Pavimento (Hotel): aptos. 415, 417 a 420, 422, 424 a 430 e 432

E.1) Conforme já indicado no Preâmbulo desta Convenção, as 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas hoteleiras do Setor E que compõem o-Hotel, acima identificadas, em razão de sua destinação, atividades e serviços a estas vinculados, terão tratamento específico, de sorte que todas as unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns de uso exclusivo das mesmas, devidamente indicadas na cor laranja no ANEXO III, serão, obrigatoriamente, administradas, de forma única e indivisível, por uma empresa de hotelaria e integrarão o "pool hoteleiro" na forma do Capítulo XIV da presente Convenção.

DOC. N.º _____

25

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

Parágrafo Segundo:- Os Condôminos titulares das demais unidades integrantes do Condomínio, ainda que integrantes do Setor E, não podem, de qualquer forma, interferir nas atividades realizadas no **Hotel** e nas respectivas áreas de utilização exclusiva deste, sendo expressamente vedada a exploração, nas demais áreas e unidades do Condomínio que não qualificadas como hoteleiras, ou que não integrem o Hotel, a prática de atividades de hotelaria, *pool hoteleiro*, hotel residência, condo-hotel, programas de intercâmbio, *timeshare*, *fractional*, *shared-use*, *non equity-club* ou qualquer outra atividade afim.

CLÁUSULA SEXTA

Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos, assim como pisos, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento escrito do Síndico ou Administradora.

Parágrafo Primeiro:- Se o Condômino cuja unidade autônoma estiver a merecer reparos ou consertos em suas instalações de forma a afetar as coisas de uso comum, ou outra unidade autônoma, não tomar as providências necessárias, o Síndico ou Subsíndico do Setor, conforme aplicável, fica investido de poderes para mandar proceder as obras necessárias, cobrando do Condômino as despesas havidas, acrescidas de correção monetária e da multa de 20% (vinte por cento) por via judicial.

Parágrafo Segundo:- Quando o dano ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer Condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os Condôminos do Condomínio Geral ou do respectivo Setor, conforme o caso.

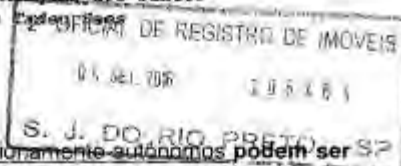
Parágrafo Terceiro:- O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos Condôminos. Incumbe a cada Condômino, manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo Quarto:- Os Condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso nas suas unidades autônomas ao Síndico ou ao Subsíndico do Setor, conforme aplicável, bem como ao zelador e ao funcionário de repartição e empresas de serviços públicos quando necessário para verificação ou reparo.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____
26

Fábio Marques dos Santos
Marcos Capelari



CLÁUSULA SÉTIMA

Os 25 (vinte e cinco) bolsões de estacionamento autônomos ~~podem ser~~ livremente alienados e locados a terceiros, mesmo que não condôminos, nos termos do art. 1.331 do Código Civil, inclusive para empresa operadora de estacionamento.

CLÁUSULA OITAVA

No subsolo 2º Subsolo do Setor E estão localizadas 84 (oitenta e quatro) vagas de garagem privativas e acessórias, cada qual com 12,50 m² e com capacidade para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, sem necessidade de manobrista, vagas estas que estão vinculadas às unidades autônomas residenciais da seguinte forma:

apto.	Vagas
101A	R24
101B	R60
102A	R29
102B	R55
103A	R37
103B	R62
104A	R36
104B	R53
105A	R34
105B	R50
106A	R41
106B	R47
107A	R32
107B	R45
108A	R43
108B	R52
109A	R31
109B	R38
110A	R44
110B	R39
111A	R33
111B	R51
112A	R42

DOC. N.º 27

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
05 SET 2016 08:04:04
S. J. DO RIO PRETO - SP

112B	R46
113A	R35
113B	R49
114A	R40
114B	R48
115A	R23
115B	R61
116A	R30
116B	R54
201A	R6
201B	R79
202A	R17
202B	R68
203A	R8
203B	R77
204A	R15
204B	R70
205A	R10
205B	R75
206A	R13
206B	R72
207A	R26
207B	R58
208A	R27
208B	R57
209A	R25
209B	R59
210A	R28
210B	R56
211A	R11
211B	R74
212A	R12
212B	R73
213A	R9
213B	R76
214A	R14
214B	R71

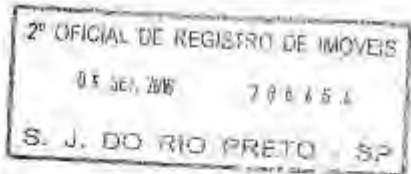
Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, c/j. 12, Centro, CEP 13015-110, S. J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061

DOC. N.º _____ 28

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

215A	R7
215B	R78
216A	R16
216B	R69
301A	R1 e R22
301B	R63 e R84
302A	R2 e R21
302B	R64 e R83
303A	R3 e R20
303B	R65 e R82
304A	R4 e R19
304B	R66 e R81
305A duplex	R5 e R18
305B duplex	R67 e R80



Parágrafo Único:- Fica estabelecido que o direito de afugar (1ª parte do art. 1.338 do Código Civil) e de alienar (§ 2º do art. 1.339 do mesmo) vaga de garagem acessória da unidade autônoma, somente poderá ser exercido se os atos forem realizados com outro condômino RESIDENCIAL, ficando, portanto, vedada a alienação, locação e utilização das vagas de garagem acessórias a pessoas estranhas ao Condomínio

CAPÍTULO IV

DOS DIREITOS, DOS DEVERES E DAS PROIBIÇÕES

DOS DIREITOS:-

CLÁUSULA NONA

São Direitos dos Condôminos, além dos resultantes da Lei e desta Convenção:

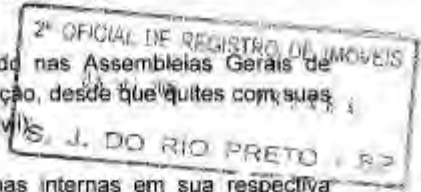
- a) livremente usar, fruir, dispor, locar ou onerar sua respectiva unidade autônoma, independente do consentimento dos demais Condôminos, respeitados os termos da presente Convenção, ficando ressalvadas as disposições especiais relativas às unidades do Hotel na forma do Capítulo XIV;

Rua XV de Novembro, 2999, 1º andar, nº 12, Centro, CEP 15015-110, S.J. do Rio Preto-SP.
Fone: (17) 3235.6061

DOC. N.º _____
29

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes



b) participar, discutir, votar e ser votado nas Assembleias Gerais de Condôminos, respeitando o que dispõe esta Convenção, desde que quitas com suas obrigações condominiais (art. 1.335, III, do Código Civil);

c) proceder às modificações ou reformas internas em sua respectiva unidade autônoma, independente de consentimento dos demais Condôminos, mas atendidas as disposições desta Convenção e do Regimento Interno, ficando ressalvadas as disposições do Capítulo XIV. Qualquer obra que modifique a fachada externa da unidade depende da aquiescência prévia escrita da unanimidade dos Condôminos do Condomínio Geral, ressalvadas as disposições do Capítulo XIV;

d) realizar a junção física de duas ou mais unidades autônomas contíguas, desde que as unidades autônomas objeto da unificação se localizem no mesmo pavimento e pertençam a mesma pessoa, e desde que tais não sejam destinadas à exploração hoteleira na forma do Capítulo XIV;

e) usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais Condôminos, condicionados às regras estabelecidas por esta Convenção em relação às partes de propriedade comum de uso exclusivo, às conveniências e interesses individuais e às normas da boa vizinhança;

f) examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimento ao Síndico ou Administradora ou ao Conselho Fiscal;

g) denunciar ao Síndico ou Administradora, qualquer irregularidade que observe;

h) exigir o cumprimento das normas desta Convenção e de seu Regimento Interno;

DOS DEVERES:-

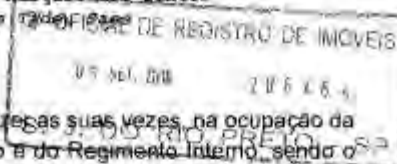
CLÁUSULA DÉCIMA

São deveres dos Condôminos, além dos resultantes da Lei e desta Convenção:

a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, bem como os respectivos apartamentos, para fins diversos daqueles a que se destinam;

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 90

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

b) fazer observar por si, ou por quem fizer as suas vezes, na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta Convenção e do Regimento Interno, sendo o responsável por atos praticados por seus familiares, prepostos ou serviços;

c) conservar e reparar à sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma;

d) não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais Condôminos;

e) não causar dano ou incômodo aos demais Condôminos ou moradores ou obstáculos e embaraços ao bom uso das coisas e as partes comuns;

f) zelar individualmente pela conservação e boa ordem das partes de uso comum, como patrimônio em geral que são;

g) pagar ao Síndico ou Administradora, na proporção de suas participações condominiais, rateios das despesas comuns do Condomínio como um todo e das despesas comuns do respectivo Setor, e as contribuições determinadas nesta Convenção e fixadas pelas Assembleias Gerais, observadas as disposições específicas para as unidades do Hotel previstas no Capítulo XIV adiante;

h) comunicar ao Síndico ou Administradora as alterações que pretendem introduzir em suas unidades autônomas, facilitando-lhes o ingresso nelas quando necessário, observadas as disposições específicas para as unidades do Hotel previstas no Capítulo XIV adiante;

i) permitir a entrada do Síndico ou do Subsíndico, ou de pessoa por eles devidamente credenciada, em sua unidade autônoma, sempre que for necessária a inspeção de instalações ou a execução de trabalhos relacionados com o edifício e suas instalações, observadas as disposições específicas para as unidades do Hotel previstas no Capítulo XIV adiante.

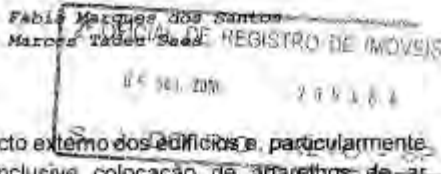
DAS PROIBIÇÕES:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

É vedado aos Condôminos, sob pena de incidir na multa prevista na Cláusula Quadragésima Segunda desta Convenção, sem prejuízo da obrigação de suspender a proibição ou desfazer os efeitos da mesma:

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____



a) mudar a forma, a cor ou aspecto externo dos edifícios e, particularmente, a fachada de sua unidade autônoma, inclusive colocação de aparelhos de ar-condicionado em lugares não previstos nos projetos;

b) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas no Condomínio, devendo qualquer pintura ser feita com autorização do Síndico, após deliberação dos Condôminos, exceto nos casos previstos nos Capítulos XIII e XIV abaixo;

c) embaraçar ou embargar o uso das partes comuns;

d) realizar obras ou empregar qualquer processo de aquecimento, substâncias, instalações ou aparelhos, suscetíveis de ameaçar a segurança e a solidez do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza ou causar incômodo aos demais Condôminos;

e) instalar ou usar toldos ou outras coberturas nas partes externas do Condomínio ou permitir que se coloquem cartazes ou anúncios, inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, hall's, vestibulos, com exceção de (i) instalação de letreiros ou placas de publicidade na fachada do Hotel e das unidades autônomas lojas voltadas para a área de circulação do pavimento; (ii) colocação de inscrições nas portas das unidades autônomas escritórios ou salas voltadas para o corredor de circulação do pavimento; tudo de acordo com os critérios e modelos definidos em Regimento Interno específico;

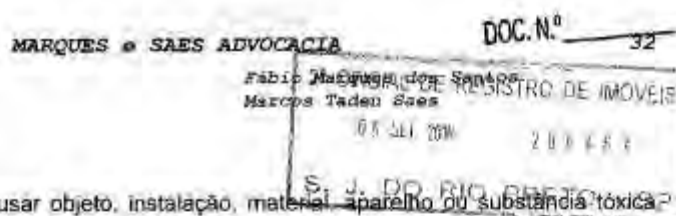
f) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros, detritos ou lançar quaisquer objetos ou líquido sobre as partes ou coisas comuns, pátios internos, jardins ou via pública;

g) usar alto-falantes, instrumento ou aparelho sonoro em altura de som que cause incômodo aos Condôminos ou ocupantes das demais unidades autônomas, e em especial antes das 8.00 horas e após as 22.00 horas, salvo em circunstâncias excepcionais, mediante autorização prévia do Síndico ou do Subsíndico do Setor;

h) lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo Regimento Interno;

i) estender tapetes, roupas ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior, remover pó de tapetes, de cortinas ou de parte da unidade autônoma senão por meios que impeçam a sua dispersão;

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, S.J. do Rio Preto-SP.
 Fone (17) 3235.6061



j) ter e usar objeto, instalação, material, ~~aparelho ou substância tóxica~~ inflamável, odorífera, que possa afetar a saúde dos demais Condôminos e ocupantes das unidades autônomas ou que possa resultar no aumento do prêmio de seguro do Condomínio;

k) realizar jogos infantis ou atividades esportivas em outras partes que não as destinadas aos mesmos, o que não se aplica ao Hotel;

l) utilizar-se dos empregados do Condomínio para serviços particulares;

m) manter e ingressar no Condomínio com cães de médio e grande portes, e principalmente aqueles de raça reconhecidamente perigosa e agressiva ao convívio público, excetuando-se os cães-guia que terão acesso ao Condomínio em geral, incluindo o Hotel. Será, facultado, no entanto, aos Condôminos de unidades autônomas residenciais, bem como aos hóspedes do hotel em geral, manter e adentrar no Condomínio, incluindo o Hotel, com cães, gatos e aves considerados de estimação e domésticos, dóceis e de pequeno porte, observadas as regras disciplinares que serão objeto do Regimento Interno, voltadas ao uso de coleira, foinheira, circulação nas partes comuns e quanto à higiene das partes comuns.

n) usar, alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas para fins escusos, ilícitos ou proibidos penalmente;

o) usar, alugar, ceder ou permitir que subloquem as respectivas unidades autônomas escritórios, salas e lojas para reunião política, religiosa, leilões, estabelecimentos industriais de qualquer porte ou atividade, funerárias, pensões, clubes ou suas sedes ou setores;

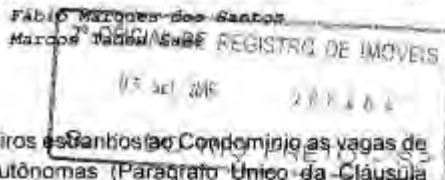
p) usar, alugar, ceder ou permitir que subloquem as respectivas unidades autônomas residenciais para reunião política, religiosa, leilões, estabelecimentos comerciais ou industriais de qualquer porte ou atividade, clubes ou suas sedes ou Setores, escritórios de profissionais liberais ou clínicas em geral; pensões, repúblicas de moradia de qualquer gênero ou moradia de grupo de pessoas sem vinculação familiar entre si, cursos de qualquer natureza, aulas musicais individuais ou coletivas;

q) instalar aparelhos individuais de ar condicionado na fachada externa dos edifícios, salvo nos locais projetados com esta finalidade;

r) guardar ou colocar objetos ou móveis, de qualquer espécie, nas vagas de garagem;

DOC. N.º _____
33

MARQUES e SAES ADVOCACIA



s) alienar, locar ou ceder a terceiros estâncias do Condomínio as vagas de garagem acessórias de suas unidades autônomas (Parágrafo Único da Cláusula Oitava).

CAPÍTULO V

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO GERAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico ou Administradora ou por Condôminos que representem, pelo menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) das frações ideais de terreno, mediante carta registrada ou protocolada, e serão realizadas no próprio Condomínio ou outro local que for previamente determinado.

Parágrafo Primeiro:- As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, hora e o local da Assembleia e serão assinadas pelo Síndico ou Administradora ou pelos Condôminos que as fizerem.

Parágrafo Segundo:- As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias de relatórios e contas do Síndico ou Administradora bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo Terceiro:- Entre a data de convocação e a da Assembleia, deverá haver um prazo de 08 (oito) dias no mínimo.

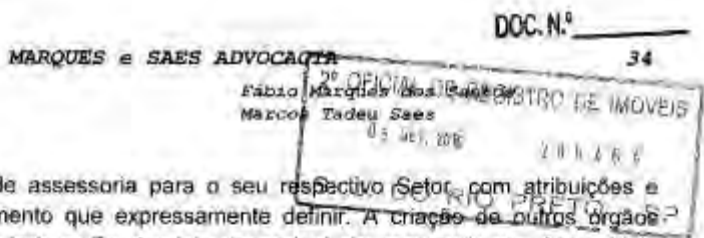
Parágrafo Quarto:- As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver urgência.

Parágrafo Quinto:- É lícito na mesma convocação, fixar o momento que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação, devendo haver entre ambas, um período de trinta minutos no mínimo.

Parágrafo Sexto:- O Síndico ou Administradora endereçará as convocações aos respectivos endereços dos Condôminos, salvo se estes tiverem feito em tempo oportuno, comunicação de outro local para o qual devam ser remetidas.

Parágrafo Sétimo:- Além dos órgãos administrativos previstos nesta Convenção, poderá a Assembleia Geral de cada um dos Setores instituir outros órgãos.

Rua XV de Novembro, 2939, 1ª andar, CJ. 12, Centro, CEP 15015-110, S.J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061



administrativos ou de assessoria para o seu respectivo Setor, com atribuições e normas de procedimento que expressamente definir. A criação de outros órgãos administrativos para todo o Condomínio dependerá de aprovação em Assembleia Geral de todo o Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

As Assembleias serão presididas por Condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o Secretário que lavrará a Ata dos trabalhos no livro próprio.

Parágrafo Único:- É defeso ao Síndico ou Administradora, presidir ou secretariar os trabalhos das Assembleias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

As decisões serão tomadas por maioria de votos dos presentes (na proporção das respectivas frações ideais de terreno), salvo disposição de lei ou desta Convenção em contrário, sendo obrigatórias para todos os demais, ainda que ausentes ou vencidos.

Parágrafo Primeiro:- Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o Condômino que os representarão na Assembleia, credenciando-o por escrito.

Parágrafo Segundo:- Poderão comparecer às Assembleias os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de sua contribuição ou multas, sem, contudo, terem direito a participar dos debates, tratar de assuntos da ordem do dia, votar e ser votado.

Parágrafo Terceiro:- O locatário somente poderá participar e votar em Assembleia que não envolva despesas extraordinárias do Condomínio, caso o condômino-locador a ela não compareça.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

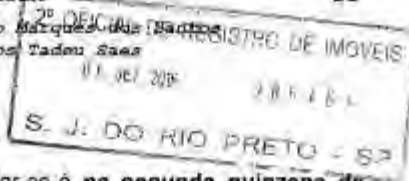
É lícito ao Condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador, com poderes especiais, Condômino ou não, por meio da apresentação de instrumento de mandato. O Presidente da Assembleia poderá dispensar o reconhecimento de firma sobre o instrumento apresentado.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques de Saes
Marcos Tadeu Saes

DOC. N.º _____

35



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano e a ela compete:

- a) discutir e deliberar sobre o parecer do Conselho Fiscal e sobre a prestação de contas do Síndico ou Administradora, relativos ao exercício findo;
- b) discutir e deliberar sobre o parecer do Conselho Fiscal e sobre a previsão orçamentária elaborada pelo Síndico ou Administradora para o exercício em curso, fixando fundo de reserva;
- c) eleger, bianualmente, o Síndico ou Administradora e o Subsíndico geral;
- d) eleger, bianualmente, os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal, de acordo com as normas contidas no Capítulo VII.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão realizadas em primeira convocação com a presença de Condôminos que representem, pelo menos, metade das frações ideais de terreno e, em segunda, com qualquer número, no mesmo local e dia, 30 minutos mais tarde.

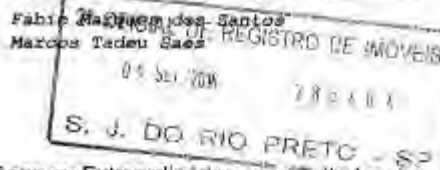
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) deliberar sobre as matérias de interesse geral do Condomínio ou dos Condôminos;
- b) decidir em grau de recursos os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico ou Administradora e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer Condômino.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 36

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações para os assuntos gerais serão computados por maioria de votos dos presentes (na proporção das respectivas frações ideais de terreno), salvo disposição da lei ou desta Convenção em contrário.

Parágrafo Único: - Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em Assembleia geral:

a) que represente dois terços das frações ideais de terreno para alterar a presente Convenção, relativamente às cláusulas que afetem o Condomínio como um todo, que não exijam quórum superior; para estas, o quórum para alteração será o mesmo nelas previstos;

b) que represente dois terços das frações ideais de um determinado Setor para alterar a presente Convenção, relativamente às cláusulas que reflipam exclusivamente no respectivo Setor, que não exijam quórum superior; para estas, o quórum para alteração será o mesmo nelas previstos;

c) que represente dois terços ou três quartos das frações ideais de terreno para os casos previstos no § 1º da Cláusula Segunda desta convenção;

d) que represente dois terços das frações ideais de terreno para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias;

e) que represente a totalidade dos votos do Setor: alteração de disposições que afetem diretamente o direito de propriedade dos Condôminos ou direito de uso exclusivo de área comum;

f) que represente maioria absoluta dos votos do respectivo Setor: reconstrução ou venda das frações ideais de terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 do respectivo Setor;

g) que represente a maioria simples (metade mais um) das frações ideais de terreno para: destituir o Síndico, os Subsíndicos, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos; realizar benfeitorias úteis e inovações no Condomínio;

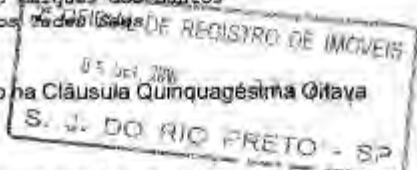
h) será exigida unanimidade dos votos do Condomínio para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio, bem como para construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício destinado a conter

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

37

Fábio Marques dos Santos
Marcos Adedó Saes



novas unidades autônomas, ressalvado o disposto nesta Convenção;

i) será exigida unanimidade, também, para deliberar sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos Condôminos;

j) será ainda exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra;

k) nos demais casos, inclusive para a realização de benfeitorias necessárias e para alteração do Regimento Interno, aplica-se o disposto no caput desta Cláusula, ressalvado o disposto nos Parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º do art. 1.341 do Código Civil

CLÁUSULA VIGÉSIMA

As deliberações das Assembleias Gerais são obrigatórias a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico ou Administradora, executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único:- Dentro dos oito dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico ou Administradora, enviará carta registrada ou protocolada a todos os Condôminos na qual relatará as deliberações nela tomadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

Das Assembleias serão lavradas Atas, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário, reservado aos Condôminos presentes o direito de fazer constar as suas declarações de voto.

Parágrafo Único:- As despesas com Assembleias serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembleias convocadas para apreciação de recursos de Condôminos serão pagas por estes, se os recursos forem desprovidos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

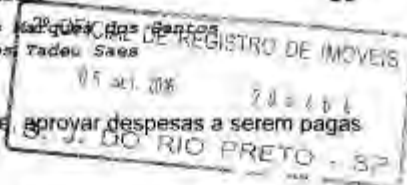
Observadas, no que couber, as normas gerais referentes à realização de Assembleias Gerais previstas neste Capítulo, **poderão os Subsindicos de cada Setor realizar Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias (conforme a matéria), específica para o Setor,** destinadas a tratar de assuntos de interesse único.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

38

Fabio Marques Santos
Marcos Tadeu Saes



e exclusivo do respectivo Setor, podendo, inclusive especificamente pelos Condôminos do Setor

aprovar despesas a serem pagas

Parágrafo Primeiro:- As Assembleias Gerais de cada Setor específico serão convocadas:

- a) pelo Subsindico de um determinado Setor; ou
- b) por Condôminos que representem, pelo menos, ¼ das frações ideais relativas àquele Setor.

Parágrafo Segundo:- Os quóruns exigidos para deliberação nas Assembleias referidas no *caput* desta Cláusula serão os mesmos previstos neste Capítulo, tomando-se por base, porém, apenas as frações ideais das unidades do Setor.

Parágrafo Terceiro:- Competirá às assembleias gerais de cada Setor: a) discutir e votar qualquer matéria relacionada ao respectivo Setor, desde que não possa impactar, de qualquer forma, os interesses de outro(s) Setor(ers), sendo certo que, nestes casos, a matéria deverá ser submetida, obrigatoriamente, à assembleia geral do Condomínio; b) discutir e votar o relatório e as contas do Subsindico que lhe representar relativas ao ano findo, nas épocas próprias; c) discutir e votar o orçamento das despesas de seu Setor para o ano em curso, nas épocas próprias; d) **eleger o Subsindico**, representante do respectivo Setor, fixando a sua remuneração, se entender dever fazê-lo, nas épocas próprias; e) deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às partes comuns de uso exclusivo do Setor; e f) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

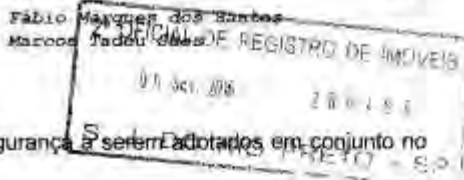
Parágrafo Quarto:- Considerando a autonomia dos Setores para a realização das Assembleias Gerais, caberá à Administração central do Condomínio apenas questões que extrapolem os interesses e competências individuais de cada Setor, ou que digam respeito às partes comuns a todos os Setores. Desta forma, competirá às Assembleias Gerais do Condomínio Geral examinar e deliberar os assuntos que digam respeito à totalidade do Condomínio ou que possam impactar, de qualquer maneira, em mais de um Setor, tais como, exemplificativamente:

- a) desapropriação total ou parcial do terreno do Condomínio;
- b) ocorrência de sinistro que destrua ou comprometa todos os Setores;
- c) contratação e supervisão de terceiros ou funcionários para exercício de atividade de interesse comum dos Setores;

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

39



- d) definição dos padrões de segurança a serem adotados em conjunto no Condomínio;
- e) aprovação do orçamento relativo às partes comuns gerais do Condomínio;
- f) eleição do Síndico Geral e do Conselho Fiscal Geral;
- g) discutir e votar o relatório e as contas do Síndico Geral, relativas ao exercício findo;
- h) discutir e votar o orçamento do Condomínio Geral das despesas para o novo exercício;
- i) apreciar e decidir os assuntos que, por sua natureza, devam ser resolvidos por todos os Setores;
- j) deliberar sobre as decisões tomadas pelos Subsíndicos que possam ou venham a afetar o interesse de outro Setor ou unidade autônoma;
- k) votar nas matérias constantes do item "Assuntos Gerais"

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

A administração do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, e que exercerá suas funções gratuitamente ou mediante remuneração se assim decidir a Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro:- Juntamente com o Síndico, será eleito pela Assembleia um Subsíndico geral, dentre os Condôminos, também pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, que além de substituir o Síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do Condomínio, e que exercerá suas funções gratuitamente.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

40

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

09 de 2010

18:15:4

REGISTRO DE IMOVEIS
 RIO DE JANEIRO

Parágrafo Segundo- Além do Subsídico geral previsto no parágrafo anterior, haverá um Subsídico para cada Setor. ~~Condomínio do respectivo Setor~~ eleito pelos votos apenas dos Condôminos do respectivo Setor, também com mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, a quem caberá, além da cooperação com o Síndico, realizar a plena administração do seu Setor específico, ficando desde já e por meio da presente Convenção investido de poderes plenos para tanto, inclusive para a elaboração da prestação de contas e da previsão orçamentária do respectivo Setor, e que exercerá suas funções gratuitamente ou mediante remuneração se assim decidir a Assembleia Geral, observando-se quanto à representação do Setor E, as suas especificidades, notadamente no que diz respeito ao Hotel, constituído das unidades autônomas hoteleiras dele integrantes e das respectivas áreas comuns de uso exclusivo das mesmas, tudo melhor detalhado nos Capítulos XIII e XIV desta Convenção.

Parágrafo Terceiro- Fica expressamente ajustado que o 1º (primeiro) Síndico, assim como os Subsíndicos e o Conselho Fiscal, deverão ser eleitos na primeira Assembleia Geral do Condomínio, terminando sua gestão, ainda que inferior a dois anos, no mês de março do segundo ano subsequente à sua eleição, procedendo-se então a uma Assembleia Geral Ordinária nos termos da Cláusula Décima Segunda desta Convenção.

Parágrafo Quarto- Ao Síndico compete (art. 1.348 do Código Civil):

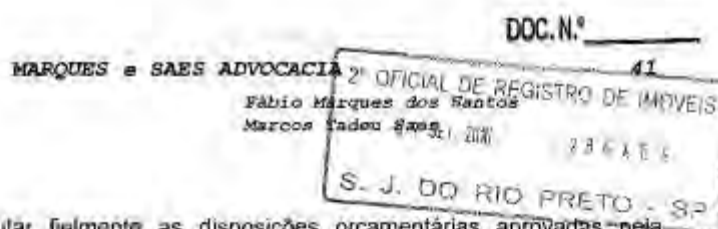
a) representar o Condomínio, em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de interesse do mesmo, podendo para tal fim, constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes "Ad Judicia" e outros que se fizerem necessários;

b) superintender à administração do Condomínio;

c) admitir e demitir empregados do Setor Comum Geral do Condomínio, bem como fixar a respectiva remuneração;

d) ordenar, independente de consulta aos condôminos ou ao Conselho Fiscal, quaisquer reparos urgentes ou adquirir o que seja prementemente necessário à segurança ou conservação do Setor Comum Geral do Condomínio, extraorçamentamente, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

e) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembleias e do Regimento Interno;



- f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- g) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias e as Extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentadamente, por grupo de no mínimo ¼ (um quarto) dos Condôminos;
- h) prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração, prestando contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- i) manter e escriturar o livro caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- j) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos Condôminos, as despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- k) elaborar a previsão orçamentária para cada exercício que acompanhará a Convocação da Assembleia Geral Ordinária;
- l) comunicar à Assembleia a existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- m) contratar os seguros previstos no Capítulo IX desta Convenção;
- n) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os Condôminos;
- o) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;
- p) apresentar para exame, pelo menos trimestralmente ao Conselho Fiscal, as contas do trimestre anterior;
- q) fixar as atribuições da Administradora mediante ajuste em contrato próprio.

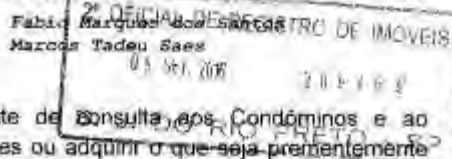
Parágrafo Quinto:- Cada Subsindico tem as seguintes atribuições, desde já delegadas pelo Síndico, tudo com relação ao seu respectivo Setor:

Rua XV de Novembro, 2999, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-310, S. J. do Rio Preto-SP.
 Fone (17) 3235.6961

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º

42



a) ordenar, independentemente de consulta aos Condôminos e ao Conselho Fiscal, quaisquer reparos urgentes ou adquirir o que seja previamente necessário à segurança ou conservação do respectivo Setor, extraorçamentamente, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

b) admitir e demitir empregados do seu Setor, bem como fixar a respectiva remuneração, definindo-lhe funções, sem prejuízo do orçamento anual, observado o que dispõe o Capítulo XIV em relação ao Hotel;

c) determinar execução de obras de comprovada necessidade e urgência, bem como aquelas aprovadas pela Assembleia Geral, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, quando a situação exigir a adoção de medidas para resguardar as partes comuns de eventuais danos, especialmente, na hipótese de omissão pelo respectivo condômino;

c.1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, caso necessário, o Subsindico estará autorizado a utilizar recursos disponíveis do Fundo de Reserva do respectivo Setor, para custear os serviços necessários na unidade autônoma, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 15% (quinze por cento);

c.2) caso venha a ficar inadimplente, o condômino devedor incidirá nas penalidades previstas nesta Convenção.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

O Síndico, no caso de não ser uma pessoa jurídica especializada em administração condominial, **deverá, obrigatoriamente, contratar uma empresa notoriamente especializada em administração de Condomínio**, doravante designada Administradora, para executar as atividades administrativas gerais do Condomínio e as específicas de cada Setor, cuja escolha deverá ser aprovada pela Assembleia Geral, correndo os respectivos honorários por conta do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: - A Administradora terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico, mediante contrato específico, e procederá de acordo com suas determinações.

Parágrafo Segundo: - A Administradora deverá ser empresa especializada e prestará seus serviços por período máximo de 2 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

DOC. N.º _____

43

MARQUES e SAES ADVOCACIA

2º OFICIAL DE SAES

Fábio Marques dos Santos

Marcos Tadeu Saes

REGISTRO DE IMOVEIS

15.01.2018

2018

S. J. DO RIO PRETO

Parágrafo Terceiro:- Tendo em vista que o Condomínio será implantado por etapas e por Setores e considerando a necessidade de continuidade e uniformidade administrativa até ultimar a sua implantação total, a primeira empresa administradora do Condomínio será indicada pela Incorporadora e contratada pelo Condomínio, pelo período de 05 (cinco) anos, devendo tal contratação ser submetida à apreciação da 1ª (primeira) Assembleia Geral do Condomínio, que poderá substituí-la pelo voto que represente, no mínimo, 3/4 (três quartos) das frações ideais de terreno, tornando-se a contratação, após eventual convalidação por tal Assembleia, definitiva e obrigatória pelo prazo contratado, ressalvada a hipótese de rescisão por justa causa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA

Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo Subsíndico geral.

Parágrafo Primeiro:- No caso de vaga, a Assembleia elegerá o novo Síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Parágrafo Segundo:- Em caso de destituição, o Síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA

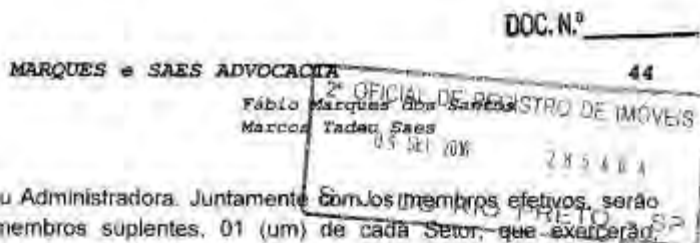
O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraidas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

CAPÍTULO VII

DO CONSELHO FISCAL

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA

A Assembleia Geral Ordinária poderá eleger um Conselho Fiscal geral, composto de 05 (cinco) membros efetivos, Condôminos ou não, sendo 01 (um) de cada Setor, os quais serão eleitos pelos Condôminos do respectivo Setor, com mandato de 02 (dois) anos, que exercerão suas funções gratuitamente, competindo ao referido Conselho, nos termos do art. 1.356 do Código Civil, dar parecer sobre as



contas do Síndico ou Administradora. Juntamente com os membros efetivos, serão eleitos 05 (cinco) membros suplentes, 01 (um) de cada Setor, que exercerão automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

Parágrafo Primeiro: - Enquanto não forem construídos e entregues todos os 05 (cinco) Setores, o Conselho Fiscal geral será constituído de, no mínimo, 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, ainda que de um mesmo Setor, eleitos em Assembleia Geral do Condomínio Geral.

Parágrafo Segundo: - Além do Conselho Fiscal geral previsto no *caput* desta Cláusula, haverá um Conselho Fiscal específico para cada Setor, composto de 03 (três) membros efetivos, eleitos pelos votos apenas dos Condôminos do respectivo Setor, também com mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, que exercerão suas funções gratuitamente, competindo ao referido Conselho, nos termos do art. 1.356 do Código Civil, dar parecer sobre as contas específicas do respectivo Setor, apresentadas pelo respectivo Subsíndico ou Administradora. Juntamente com os membros efetivos, serão eleitos 02 (dois) membros suplentes, que exercerão automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA

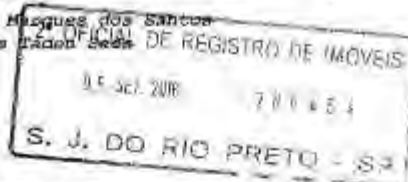
Compete ao Conselho Fiscal, geral ou específico do Setor, conforme o caso, além da atribuição prevista no art. 1.356 do Código Civil:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico, dos Subsíndicos e da Administradora, examinando as suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada as irregularidades havidas na gestão do Síndico, dos Subsíndicos e da Administradora;
- c) dar parecer sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembleia Geral;
- d) assessorar o Síndico, os Subsíndicos e a Administradora, dos problemas do Condomínio;
- e) dar parecer em matéria relativa as despesas extraordinárias.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____

45

Fábio Marques dos Santos
Marcos Fábio Saes**CAPÍTULO VIII****DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS****CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA**

As despesas comuns do Condomínio dividem-se em 02 (dois) tipos, a saber:

a) despesas relativas às **partes comuns gerais**, vinculadas a todos os Setores, que serão suportadas por todos os Condôminos, na proporção das respectivas frações ideais de terreno no Condomínio Geral, indicadas no ANEXO II à presente Convenção;

b) despesas relativas às **partes comuns específicas de cada Setor**, que serão suportadas apenas pelos Condôminos do respectivo Setor, na proporção dos respectivas frações ideais de terreno no próprio Setor, indicados no ANEXO II à presente Convenção.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA

Constituem despesas comuns do Condomínio (**partes comuns gerais**), entre outras, que deverão ser suportadas por todos os Condôminos, na proporção das respectivas frações ideais de terreno indicadas no ANEXO II:

a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes, coisas e dependências comuns do Condomínio como um todo;

b) as relativas à manutenção, conservação, limpeza e reparação da área institucional contígua ao Condomínio, enquanto ela não for aberta ao uso público pela Prefeitura Municipal;

c) as relativas à realização de obras e benfeitorias nas partes e coisas comuns do Condomínio como um todo;

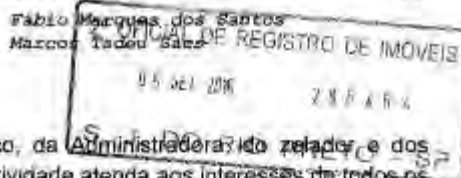
d) os impostos e as taxas de água, esgotos, luz que recaiam sobre as partes comuns do Condomínio como um todo;

e) os prêmios dos Seguros do Condomínio como um todo.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

46



f) as remunerações do Síndico, da Administradora, do zelador e dos demais empregados do Condomínio cuja atividade atenda aos interesses de todos os Setores, bem como respectivas obrigações sociais e fiscais;

g) as despesas com segurança e monitoramento, inclusive equipamentos e contratação de empresa especializada.

Parágrafo Único:- Constituem despesas comuns específicas de cada Setor do Condomínio, que deverão ser suportadas apenas pelos Condôminos daquele Setor, na proporção dos respectivas frações ideais de terreno no próprio Setor, identificadas no ANEXO II:

a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes, coisas e dependências comuns de uso exclusivo do respectivo Setor;

b) as relativas à realização de obras e benfeitorias nas partes e coisas comuns de uso exclusivo do respectivo Setor;

c) as remunerações do Subsindico do respectivo Setor;

d) taxas de água, esgotos, luz que recaiam sobre as partes comuns de uso exclusivo do respectivo Setor;

e) a remuneração dos empregados cujas atividades estejam ligadas exclusivamente a certo Setor, bem como e respectivas obrigações sociais e fiscais;

f) quaisquer outras convenientes à administração ou feitas no interesse exclusivo do Setor.

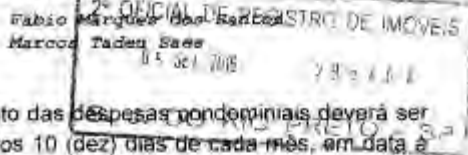
CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA

Compete à Assembleia Geral do Condomínio aprovar o orçamento das despesas relativas às partes comuns gerais, previstas no caput da Cláusula Trigesima, o qual será apresentado pelo Síndico anualmente. Compete à Assembleia Geral de cada Setor do Condomínio aprovar o orçamento das despesas relativas às partes comuns específicas do respectivo Setor, previstas no Parágrafo Único da Cláusula Trigesima, o qual será apresentado pelo Subsindico anualmente.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

47



Parágrafo Único - O pagamento das despesas condominiais deverá ser feito, preferencialmente, dentro dos primeiros 10 (dez) dias de cada mês, em data a ser fixada em Assembleia Geral.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA

As despesas extraordinárias deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio ou Assembleia Geral Extraordinária do respectivo Setor, conforme o caso. As despesas extraordinárias aprovadas serão rateadas entre os Condôminos da mesma forma prevista pela Cláusula Trigésima no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da Assembleia que as autorizar, salvo se for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionados à quota normal do Condomínio.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA

Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino, as despesas decorrentes de atos por ele praticados bem como, o aumento das despesas a que der causa.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA

O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao orçamento do exercício seguinte, se outro destino não for dado pela Assembleia Geral Ordinária. O "déficit" verificado será rateado pelos Condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, tudo sempre nas proporções estabelecidas segundo as regras desta Convenção.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA

O adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas e juros moratórios (art. 1.345 do Código Civil).

CAPÍTULO IX

DO SEGURO

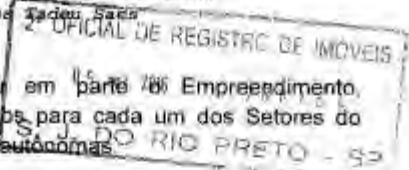
CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA

O Condomínio será segurado pelos respectivos valores, respeitados os critérios da Cláusula Trigésima, em companhia idônea, contra incêndio ou qualquer

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____ 48

Fábio Marques dos Santos
Marcelo Tadeu Saes



outro risco que possa destruir no todo ou em parte 76) Empreendimento, discriminando-se na apólice os valores segurados para cada um dos Setores do Condomínio e para as suas respectivas unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro.- Deverão ser contratados, também, seguros de responsabilidade civil perante terceiros e aqueles próprios para os estacionamentos de veículos.

Parágrafo Segundo.- É lícito a cada Condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma, devendo o respectivo Condômino arcar diretamente com a seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

Parágrafo Terceiro.- O Condomínio contratará um seguro específico para cobrir os riscos relacionados às partes comuns do Setor E, cujos custos serão rateados exclusivamente pelos Condôminos titulares de unidades autônomas localizadas em tal Setor. Por esta razão os Condôminos em questão não estarão obrigados a participar do rateio das despesas relacionadas ao seguro previsto no caput desta Cláusula, exceto em relação aos valores correspondentes às partes comuns gerais do Condomínio.

Parágrafo Quarto.- O seguro contratado especificamente para o Setor E deverá sempre contar com as seguintes coberturas:

- a) danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, terremoto, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres, queda de aeronaves e atos de terrorismo;
- b) proteção do Condomínio contra responsabilidade perante terceiros decorrente de fatos relacionados à propriedade, posse e uso das unidades autônomas ou partes comuns do Setor E;
- c) furto ou danos a veículos e bens de propriedade dos usuários do Setor E;
- d) acidentes de trabalho dos funcionários do Condomínio;
- e) seguro de responsabilidade civil por danos de poluição ambiental;
- f) seguro em caso de reparos e obras cobrindo danos materiais, responsabilidade perante terceiros; e

Rua XV de Novembro, 2339, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 13015-110, S. J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235 6061

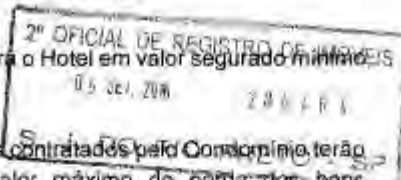
DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

49

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

g) seguro de responsabilidade civil para o Hotel em valor segurado mínimo conforme estabelecido pela Operadora Hoteleira.



Parágrafo Quinto - Todos os seguros contratados pelo Condomínio terão suas coberturas calculadas considerando o valor máximo de perda dos bens segurados.

Parágrafo Sexto - Caberá a cada Condômino contratar seguros de suas respectivas unidades autônomas e dos bens que se encontrem no interior das mesmas.

Parágrafo Sétimo - Cada Condômino se comprometerá a não exercer qualquer tipo de ocupação no imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que sejam vedadas pelas cláusulas da apólice de seguro contratado, zelando para que todos os locatários ou ocupantes das respectivas unidades autônomas também o façam. Caso o destino dado pelo Condômino à área locada ou as atividades por ele exercidas ou permitidas no imóvel cause o aumento dos prêmios dos seguros feitos pelo Condomínio, pagará o mesmo a parcela correspondente a esse aumento do prêmio, como encargo adicional.

Parágrafo Oitavo - Cada Condômino será responsável perante o Condomínio e os demais Condôminos contra quaisquer reclamações, ações, pedidos de indenização e despesas resultantes de lesões, fatais ou não, causadas a terceiros pessoas ou da destruição ou danificação da propriedade de terceiros, em decorrência da existência, uso e funcionamento de sua unidade autônoma ou das atividades nela exercidas, ocasionadas, direta ou indiretamente, por ações ou omissões do Condômino, seus agentes, fornecedores, prepostos, locatário, clientes, compradores ou visitantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA

Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da estrutura física do Condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três Condôminos investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____ 50

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os
Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas

Parágrafo Primeiro:- Se a indenização paga pela Companhia de Seguro
(seguradora) não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os Condôminos
para o pagamento do excesso, de acordo com as respectivas frações ideais de
terreno, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na
forma da Lei.

Parágrafo Segundo:- Pela maioria das frações ideais de terreno, poderá
a Assembleia deliberar que as estruturas que compunham o Condomínio não sejam
reconstruídas, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço
e o valor do seguro entre os Condôminos, proporcionalmente ao valor de suas
unidades imobiliárias.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA

Em caso de incêndio ou sinistro parcial, recebido o seguro, proceder-se-á
a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA

As disposições das Cláusulas anteriores, relativas ao seguro do
Condomínio, aplicam-se, no que couber, a sinistro ocorrido e limitado a um
determinado Setor.

CAPÍTULO X

DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA

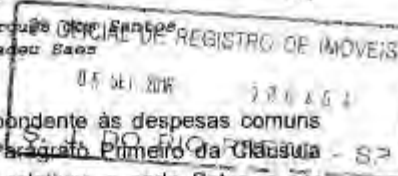
Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas do Condomínio,
serão cobradas as seguintes importâncias:

a) 5% (cinco por cento) do valor correspondente às despesas comuns
gerais previstas no caput da Cláusula Trigésima, para constituição do Fundo de
Reserva Geral a ser utilizado pelo Síndico ou Administradora nas formas previstas na
presente Convenção;

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º

51

Fábio Marques de Fátima
Marcos Tadeu Saes

b) 5% (cinco por cento) do valor correspondente às despesas comuns específicas de cada Setor, conforme previstas no Parágrafo Primeiro da Cláusula Trigésima, para constituição do Fundo de Reserva relativos a cada Setor, a ser utilizado pelo Síndico, Administradora e Subsíndico do respectivo Setor nas formas previstas na presente Convenção.

Parágrafo Primeiro: - A cobrança de que trata a presente Cláusula poderá ser suspensa pelo Síndico ou Subsíndico, em decisão conjunta com o Conselho Fiscal, caso existente, quando o montante das arrecadações atingir a soma de 5% (cinco por cento) do orçamento anual.

Parágrafo Segundo: - O Fundo de Reserva será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada Condomínio;
- b) 10% (dez por cento) do saldo de recursos previstos no orçamento e não utilizados ao final de cada exercício social;
- c) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Parágrafo Terceiro: - Da mesma forma que as despesas condominiais, o fundo de reserva será vinculado a cada Setor do Condomínio, devendo ser aberta conta bancária individualizada para o Fundo de Reserva de cada Setor, bem como uma conta específica para o Fundo de Reserva Geral do Condomínio.

Parágrafo Quarto: - O Síndico ou o Subsíndico do respectivo Setor Condominial, conforme o caso, poderá utilizar o Fundo de Reserva para execução de obras ou serviços considerados inadmissíveis. Ressalvado tal caso, a Assembleia Geral, do Condomínio como um todo ou de cada Setor, conforme o caso, deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA

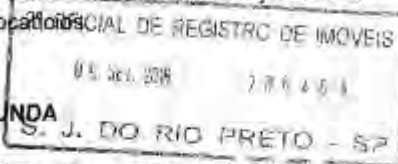
O Condômino que não quitar a contribuição condominial, no respectivo vencimento, pagará o débito acrescido de multa de 2% (dois por cento), juros de 1%

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 52

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

(um por cento) ao mês e correção monetária sobre a somatória do principal, multa e juros, de acordo com a variação do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, outro índice definido pela Assembleia Geral, computados os juros e a correção *pro rata die*, desde o vencimento até o efetivo pagamento, tudo independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. Decorrido o prazo de trinta dias poderá o Síndico ou Administradora cobrar o débito judicialmente, hipótese em que o condômino em atraso sujeitar-se-á ainda ao pagamento das custas e honorários advocatícios.



CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA

Por infração de qualquer dispositivo desta Convenção ou do Regimento Interno, será devida multa variável de 1/2 (meia) a 05 (cinco) taxas condominiais vigentes a época do evento, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais do seu ato.

Parágrafo Primeiro:- O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o Condomínio Geral ou perante o respectivo Setor, poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos Condôminos restantes do Condomínio Geral ou do respectivo Setor, conforme o caso, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem (art. 1.337 do Código Civil).

Parágrafo Segundo:- O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia (art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil).

Parágrafo Terceiro:- As multas previstas no caput e nos §§ 1º e 2º desta Cláusula serão impostas e cobradas pelo Síndico e reverterão em favor do Condomínio Geral ou de determinado Setor, conforme a infração afetar um ou outro.

Parágrafo Quarto:- Das multas impostas pelo Síndico, ou de qualquer de suas decisões, cabe recurso do interessado para a Assembleia Geral, no prazo de 15 (quinze) dias da imposição da penalidade, o qual será encaminhado através do Conselho Fiscal, que dará ciência ao Síndico dentro de 05 (cinco) dias do seu recebimento.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

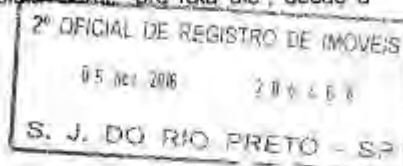
DOC. N.º

53

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

Parágrafo Quinto:- O recurso previsto no parágrafo anterior será julgado pela primeira Assembleia Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

Parágrafo Sexto:- O recurso terá efeito suspensivo da cobrança da multa, que será paga, se improvido o recurso, com correção monetária pelo IPCA/IBGE, ou, na sua falta, outro índice definido pela Assembleia Geral, "pro rata die", desde a imposição da multa até o efetivo pagamento.



CAPÍTULO XII

DO REGIMENTO INTERNO

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA

Regerá também a vida condominial, complementarmente à presente Convenção e dela fazendo parte integrante, um **Regimento Interno**, que segue em anexo.

Parágrafo Único:- Poderão os Condôminos integrantes de cada Setor aprovar regimentos internos específicos para o respectivo Setor, desde que não contrariem as regras e os princípios desta Convenção de Condomínio e da legislação aplicável.

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS RELATIVAS AO SETOR E

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA

DA DESTINAÇÃO MULTIUSO DO SETOR

O Setor E do Condomínio foi concebido para que tenha utilização mista de forma que as partes comuns e unidades autônomas que o compõem são destinadas a uma das seguintes finalidades:

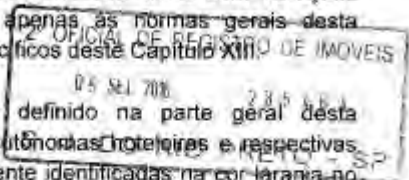
- a) Residencial – Apartamentos;
- b) Comercial/Serviços – Lojas;
- c) Comercial/Serviços – Escritórios e Salas Comerciais;
- d) Comercial/Serviços – Hotel;
- e) Comercial/Serviços – Estacionamento.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 54

Fábia Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

Parágrafo Primeiro: Em razão de suas múltiplas finalidades e com o objetivo de harmonizar o uso e administração das diversas áreas com vocações específicas, o Setor E estará submetido não apenas às normas gerais desta Convenção de Condomínio, mas aos termos específicos deste Capítulo XIII.



Parágrafo Segundo: Conforme já definido na parte geral desta Convenção, o Hotel, composto pelas unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo destas, devidamente identificadas na cor laranja no ANEXO III, serão administradas pelo representante do Pool e, desse modo, pela Operadora Hoteleira, na forma prevista no Capítulo XIV adiante, e constituirão um componente do Setor E, próprio e independente, com autonomia administrativa e deliberativa em relação a todos os assuntos relacionados à operação do Hotel.

Parágrafo Terceiro: As áreas comuns exclusivas do Setor E deverão ser mantidas: (i) em padrões condizentes com as finalidades supra descritas; e (ii) em padrão compatível ao padrão do Hotel, bem como em cumprimento com todas as leis aplicáveis e as expectativas da clientela internacional do Hotel. adicionalmente, o uso das áreas comuns exclusivas do Setor E não poderá prejudicar a operação do Hotel, a reputação do Hotel ou da marca da Operadora Hoteleira ou a segurança e bem estar dos hóspedes e clientes do Hotel; salvo deliberação em contrário nos termos desta Convenção, tais padrões nunca serão de menor grau do que os inicialmente estabelecidos na data da instalação do presente Condomínio.

Parágrafo Quarto: As alterações das disposições deste Capítulo XIII serão aprovadas pelo voto de Condôminos detendo pelo menos ¾ (três quartos) das frações ideais de terreno do Setor E.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de eventual conflito entre as regras gerais da Convenção e aquelas previstas pelo presente Capítulo, prevalecerão as regras deste Capítulo, sempre que a matéria referir-se exclusivamente a questões de interesse exclusivo dos Condôminos do Setor E.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA

DAS PARTES COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR E

As partes comuns do Setor E são divididas em partes e coisas comuns de uso geral e partes e coisas comuns de uso exclusivo. As partes comuns de uso geral são todas aquelas descritas no item b.1.5 da Cláusula Segunda desta Convenção, com exceção daquelas descritas nos parágrafos abaixo.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

55

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

Parágrafo Primeiro: Constituem partes e coisas de propriedade comum cujo direito de uso exclusivo é concedido aos Condôminos titulares de unidades autônomas do Hotel, conforme Capítulo XIV, e por isso consideradas áreas comuns de divisão não proporcional, aquelas abaixo listadas e localizadas na área indicada na cor laranja no ANEXO III, e que deverão se mantidas nos padrões adequados para operação hoteleira:

a) no 2º Subsolo, 02 (dois) halls de acesso exclusivo ao Hotel;

b) no 1º Subsolo, 05 (cinco) depósitos, sala de sistemas, vestiários masculino e feminino, circulação, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e escadas de acesso ao pavimento superior;

c) no Pavimento Térreo, recepção/check in, copa, sala de governança, 03 (três) poços de 04 (quatro) elevadores, caixa de escadas, lobby, hall, amplo pavilhão, bar, área social, restaurante com terraço (varanda), cozinha, biblioteca, 03 (três) salas de reunião, lounge/eventos, 03 (três) salas de eventos, sala de apoio à área de eventos, jardim, circulações e escada de acesso ao subsolo;

d) no 1º Pavimento, a academia com terraço descoberto;

e) em cada um dos 1º, 2º, 3º e 4º Pavimentos, circulações, sala de sistemas, sala de área técnica, sala de apoio, 02 (dois) poços para 03 (três) elevadores e 02 (duas) duas caixas de escadas;

f) no Atico, lajes técnicas.

Parágrafo Segundo: Toda a área e as benfeitorias e acessões implantadas no Hotel e, conseqüentemente, nas áreas comuns de uso exclusivo deste, são de utilização exclusiva dele, sobre elas não tendo ingerência as demais unidades do Setor E ou o Subsindico do Setor E. Desta forma, os condôminos titulares das demais unidades do Setor E não podem interferir nas atividades realizadas no Hotel e nas respectivas áreas comuns de uso exclusivo do mesmo.

Parágrafo Terceiro: Os Condôminos titulares das unidades autônomas destinadas à exploração hoteleira poderão autorizar o uso e exploração das partes e coisas de propriedade comum de uso exclusivo do Hotel, descritas nos parágrafos anteriores, por terceiros, podendo essa cessão ser feita a título oneroso ou gratuito conforme estabelecido no Capítulo XIV desta Convenção.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 56

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

Parágrafo Quarto: - O Hotel poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer modificações em suas dependências, inclusive na sua fachada ou nas respectivas áreas comuns de uso exclusivo das unidades hoteleiras, desde que autorizado pelas autoridades competentes, não sendo necessária em nenhum dos casos, obtenção de autorização dos demais condôminos, seja do Setor E, seja dos demais Setores do Condomínio.

Parágrafo Quinto: Constituem partes e coisas de propriedade comum, cujo direito de uso exclusivo é concedido aos Condôminos titulares de unidades autônomas do Setor E destinadas a utilização residencial aquelas abaixo listadas e indicadas no **ANEXO III**:

a) no 2º Subsolo, 02 (dois) halls para acesso exclusivo ao residencial, 02 (duas) salas de área técnica;

b) no Pavimento Térreo, 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 06 (seis) elevadores;

c) em cada um dos 1º, 2º e 3º Pavimentos, 02 (dois) halls, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (duas) circulações, 02 (duas) caixas de escadas e 02 (dois) poços para 04 (quatro) elevadores;

d) no 4º Pavimento, área técnica.

Parágrafo Sexto - Constituem partes e coisas de propriedade comum cujo direito de uso exclusivo é concedido aos Condôminos titulares de unidades autônomas do Setor E destinadas a utilização comercial/serviços (salas) aquelas abaixo listadas e indicadas no **ANEXO III**:

a) no Pavimento Térreo, hall, circulações, sala de medidores de elétrica, sala de sistemas, 02 (dois) sanitários masculinos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, 02 (dois) sanitários femininos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

b) no 2º Pavimento, circulações, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais, poço de elevador e caixa de escadas;

c) no 3º Pavimento, circulação, poço de elevador e caixa de escadas;

MARQUES e SÃES ADVOCACIA

DOC. N.º 57

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

d) no 4º Pavimento, laje técnica.

Parágrafo Sétimo:- As unidades autônomas Lojas serão abertas ao público externo do Condomínio.

Parágrafo Oitavo:- Os Condôminos proprietários das Lojas poderão livremente escolher a atividade econômica a ser desenvolvida em sua unidade, observadas as proibições relacionadas na Cláusula Décima.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA**DESPESAS DO SETOR E COM RATEIO DESPROPORCIONAL**

Sempre que possível, o Subsíndico do Setor E, com o auxílio da Administradora, deverá segregar as despesas de luz, água, limpeza e sistemas de proteção contra incêndio que estejam diretamente associadas a partes de propriedade comum de uso exclusivo do Hotel, das despesas de mesma natureza relacionadas às partes de propriedade e uso comuns do restante do Setor E, bem como das despesas gerais relacionadas às partes de propriedade e uso comum do Condomínio Geral, alocando as despesas que sejam diretamente ligadas a determinada parte comum de uso exclusivo apenas aos Condôminos aos quais tais áreas estão dedicadas.

Parágrafo Primeiro:- Com o fim de segregar as despesas relativas a partes comuns do Setor E que estejam diretamente associadas a uma das atividades realizadas no Setor, deverá ser providenciada a instalação de relógios medidores do consumo de água e luz específicos para as áreas correspondentes ao Hotel, ao residencial, às lojas e às salas comerciais, bem como para a partes de propriedade e uso comum do Setor E. Todas as áreas do Hotel, incluindo áreas comuns de uso exclusivo do Hotel e unidades hoteleiras devem ter um medidor independente do Setor E e do resto do Condomínio.

Parágrafo Segundo - Considerando (i) que os Condôminos titulares das unidades que serão destinadas à operação hoteleira serão exclusivamente responsáveis por diversas despesas diretamente associadas às partes de propriedade comum de uso exclusivo descritas no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quadragésima Quinta, reduzindo diretamente as despesas totais dos demais Condôminos do Setor E relativas às partes de propriedade comum; e (ii) que em razão da forma de contratação de serviços de terceiros e utilidades públicas pelo Condomínio, ou da inviabilidade de instalação dos medidores de consumo na forma do Parágrafo Primeiro, pode não ser possível a aferição do valor efetivo das despesas relativas às demais partes comuns de uso exclusivo e das partes de propriedade e uso comum do Setor E, fica

MARQUES e SAES ADVOCACIA

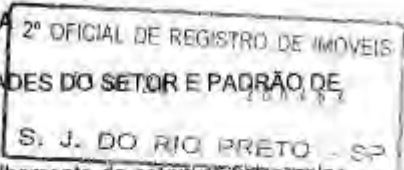
DOC. N.º 58

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

convencionado que, no caso dos contratos com terceiros ou da forma de cobrança das despesas do Setor não permitirem a almejada identificação e alocação das despesas entre os Condôminos, as despesas serão rateadas entre os Condôminos nas proporções indicadas no ANEXO II.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA

RISCOS RELACIONADOS ÀS ATIVIDADES DO SETOR E PADRÃO DE COBERTURA



Dada a natureza multiuso e o compartilhamento da estrutura física pelas diversas atividades empreendidas no Setor E, bem como necessidade de harmonia do relacionamento entre os Condôminos para que cada atividade seja desenvolvida de forma eficiente, o Condomínio manterá o Hotel (conforme definido no Capítulo XIV) indene dos danos decorrentes de atos, fatos e eventos relacionados ao Setor E como um todo que afetem a operação hoteleira, assim como os Condôminos titulares das unidades autônomas hoteleiras deverão fazer com que o Hotel mantenha o Condomínio e os demais Condôminos indenados de danos decorrentes de atos, fatos e eventos relacionados ao Hotel que afetem o restante do Setor E ou o Condomínio como um todo. Para esse fim, fica estabelecido que o seguro contratado pelo Condomínio para o Setor E, na forma dos parágrafos terceiro e quarto da Cláusula Trigésima Sexta deverá observar as coberturas e padrões securitários exigidos pela Operadora Hoteleira.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA

RÉGRAS RELACIONADAS À RECONSTRUÇÃO DO SETOR E

No caso de destruição total ou parcial das instalações do Setor E do Condomínio, a decisão de reconstrução caberá exclusivamente aos Condôminos do Setor E.

Parágrafo Único:- Tendo em vista que (i) parte das áreas que compõem o Setor E estão destinadas à exploração hoteleira; (ii) o edifício no qual se localizam tais áreas também congrega áreas destinadas ao uso comercial e áreas a serem exploradas comercialmente; (iii) que as áreas são fisicamente indissociáveis e, na hipótese de destruição total ou parcial significativa o edifício não poderá ser apenas parcialmente reconstruído (iv) a exploração hoteleira é feita usualmente por meio da celebração de contratos de longo prazo, que exigem investimentos de grande monta das partes envolvidas, (v) a interrupção das atividades do empreendimento hoteleiro pode ocasionar prejuízos relevantes aos Condôminos titulares de unidades

Rua XV de Novembro, 2979, 1º andar, cj 12, Centro, CEP 13015-110, S.J.do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.8061

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

59

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tedell Saes

autônomas que integrem o Hotel, fica estabelecido que, na hipótese de destruição do edifício, caso os Condôminos titulares das unidades autônomas que integram o Hotel votem pela reconstrução do mesmo, mas a maioria dos Condôminos do Setor E vote no sentido contrário, o Condomínio deverá ressarcir aos Condôminos titulares de unidades autônomas que integram o Hotel, pelos danos decorrentes do descumprimento de obrigações contratuais perante terceiros, cujo inadimplemento esteja diretamente ligado à não reconstrução do Hotel. O custeio da indenização de que trata este parágrafo será rateado exclusivamente entre os Condôminos do Setor E. O Condomínio, entretanto, não será responsável por qualquer indenização por lucros cessantes.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
15 de Jul. 2016 21:46:41
SAL DO RIO PRETO - SP

CAPÍTULO XIV

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS RELATIVAS AO HOTEL

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA

DESTINAÇÃO EXCLUSIVA DAS ÁREAS AO HOTEL

A área do Hotel destinada exclusivamente à operação hoteleira é delimitada na cor laranja no ANEXO III da presente Convenção, e compreenderá:

a) **Unidades autônomas** – as unidades 102, 104, 106, 108 a 140 do primeiro pavimento, unidades 201 a 240 do segundo pavimento, unidades 301 a 344 do terceiro pavimento e unidades 415, 417 a 420, 422, 424 a 430 e 432 do quarto pavimento, pavimentos estes integrantes das áreas delimitadas na cor laranja no ANEXO III;

b) **Partes de Propriedade Comum e Uso Exclusivo do Hotel** – aquelas descritas na Cláusula Quadragésima Quinta, Parágrafo Primeiro, todas consideradas áreas comuns de divisão não proporcional.

Parágrafo Primeiro: - As unidades autônoma hoteleiras serão exclusiva e permanentemente utilizadas como meio de hospedagem a serem exploradas comercialmente, de forma conjunta e indivisível, sendo, à vista desta destinação específica e exclusiva, limitados os direitos de uso e gozo sobre sua propriedade, nos termos desta Convenção.

Parágrafo Segundo: - É vedada a utilização de unidades autônomas indicadas no caput para quaisquer outros fins que não estabelecidos nesta Convenção, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para abrigar quaisquer

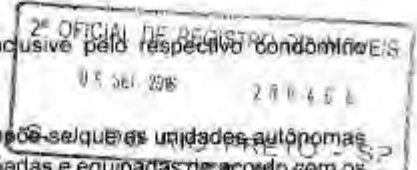
DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

60

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

outras atividades comerciais ou residenciais, inclusive pelo respectivo condomínio titular.



Parágrafo Terceiro - Desta forma, imõe-se que as unidades autônomas hoteleiras sejam e permaneçam decoradas, mobiliadas e equipadas de acordo com os padrões e conceitos desenvolvidos pela Operadora Hoteleira que estiver fazendo a sua exploração.

Parágrafo Quarto - Apenas e tão somente para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá, sem autorização dos condôminos, alterar a identificação ou numeração das Unidades Autônomas Hoteleiras do Condomínio.

Parágrafo Quinto - Em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas independentemente da autorização dos demais condôminos, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais e/ou ser conjugadas com unidade de outro Condômino, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA

DO POOL

As unidades autônomas que constituem o Hotel, por se destinarem específica e exclusivamente para o fim hoteleiro, ou seja, não podem ser utilizadas pelo condômino, em hipótese alguma, para uso residencial ou para locação ou cessão de uso de forma independente, constituirão, obrigatoriamente, um "Pool" para exploração conjunta, por meio de instrumento particular próprio, ao qual permanecerão vinculadas enquanto não alterada a destinação de tais unidades. Para fins da presente Convenção, considera-se "Pool" o sistema unificado formado pela totalidade das unidades hoteleiras indicadas na letra "a" da Cláusula Quadragésima Nona, as quais serão mantidas sob exploração uniforme e indivisível, devendo os serviços de hospedagem e correlatos ser prestados por uma única empresa especializada com notória capacidade técnica e renome (designada nessa Convenção como "Operadora Hoteleira"), constituindo assim um único Hotel.

Parágrafo Primeiro: A natureza jurídica do Pool e a vinculação entre os Condôminos que o integram será definida por meio de instrumento particular a ser celebrado por tais Condôminos, podendo se efetivar por uma das seguintes formas:

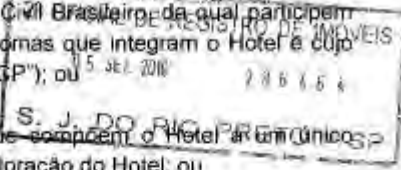
DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

61

Fábio Marques dos Santos
Maruca Tadeu Saes

a) sociedade em conta de participação constituída de acordo com as disposições do artigo 991 e seguintes do Código Civil Brasileiro da qual participem todos os Condôminos titulares de unidades autônomas que integram o Hotel e cujo propósito exclusivo seja a operação do Hotel (a "SCP"); ou



b) locação conjunta das unidades que compõem o Hotel a um único Condômino ou terceiro para o fim exclusivo de exploração do Hotel; ou

c) outórga de mandato irrevogável a Condômino ou terceiro com poderes específicos para este fim exclusivo de exploração econômica do Hotel.

Parágrafo Segundo: - Haverá apenas e tão somente um Pool ao qual estão vinculadas todas as unidades autônomas listadas na letra "a" da Cláusula Quadragésima Nona, sendo terminantemente proibida a criação, por qualquer instrumento contratual apartado, de outro "Pool" explorado por intermédio de outro operador hoteleiro, ou a prática de atos que caracterizem a existência de "Pool paralelo" e desvio de destinação das unidades autônomas e partes comuns de uso exclusivo do Hotel. Considera-se "Pool paralelo" a exploração e/ou uso das unidades autônomas pelo próprio condômino titular da unidade autônoma vinculada ou por terceiro, de forma concorrente com o Pool.

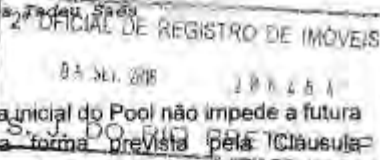
Parágrafo Terceiro: - Caso um Condômino pratique atos que direta ou indiretamente impliquem em (i) concorrência ao Pool; (ii) tentativa de exclusão de sua unidade autônoma do Pool; ou (iii) crie obstáculos à utilização de sua unidade autônoma em consonância com a destinação do Pool, a Operadora Hoteleira ou o Representante do Pool (definido na Cláusula Quinquagésima Segunda), caso aplicável, solicitarão ao Síndico e/ou Subsíndico do Setor E que notifique tal Condômino para de imediato abster-se de tal prática, sob pena de, não o fazendo, arcar com a multa aplicável ao Condômino de comportamento antissocial, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA

DA FORMA INICIAL DO POOL E ALTERAÇÃO DE SUA FORMA DE ORGANIZAÇÃO

A natureza jurídica inicial do Pool foi estabelecida pela Incorporadora do Condomínio, por meio da constituição de uma SCP, formalizada por instrumento contratual celebrado previamente à instalação do Condomínio (doravante designado Contrato de SCP), da qual os Condôminos do Hotel necessariamente participarão, viabilizando, assim, a sua participação nos resultados da operação do Hotel

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____
62Fábio Marques dos Santos
Marcos Fedeu Saes

Parágrafo Primeiro – A forma jurídica inicial do Pool não impede a futura adoção de outro modelo de contratação na forma prevista pela Cláusula Quinquagésima, parágrafo primeiro, após o término do Contrato de SCP, desde que haja aprovação de maioria absoluta dos Condôminos titulares de unidades que integram o Hotel neste sentido. Para término do Contrato de SCP ou do Contrato de Administração Hoteleira, será exigida aprovação de 75% dos Condôminos titulares de unidades hoteleiras que integram o Hotel.

Parágrafo Segundo – No momento da aquisição de uma das unidades autônomas listadas na Cláusula Quadragésima Nona, ainda que sob promessa ou cessão de direito, dado o caráter público atribuído a presente Convenção, o adquirente automaticamente aderirá ao Pool e às relações jurídicas que dele decorrerem, independente da celebração de qualquer termo de adesão específico ao Contrato referente. O não recebimento do referido instrumento jurídico pelo adquirente da unidade autônoma não é motivo de escusa à adesão ao Pool, nem tampouco servirá de motivo para dispensa do Condômino em seguir as normas nele estabelecidas, tendo em vista o registro desta Convenção perante o competente Registro Imobiliário.

Parágrafo Terceiro:- As unidades autônomas somente poderão ser alienadas como um todo, sendo expressamente proibida a alienação de partes acessórias das unidades autônomas, salvo nos casos expressamente previstos em lei.

Parágrafo Quarto – Até a instalação do Condomínio, o adquirente de unidade autônoma poderá requerer à Incorporadora cópia dos instrumentos contratuais referentes ao Pool. A partir da instalação do Condomínio o Representante do Pool fornecerá cópia dos instrumentos contratuais relativos ao Pool sempre que solicitada por um proprietário ou promissário comprador de unidade autônoma hoteleira.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA

DA REPRESENTAÇÃO DO POOL

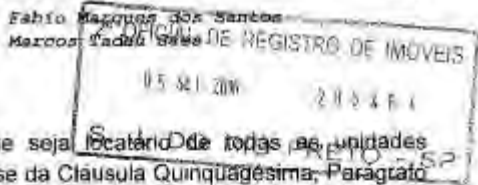
Considerando o interesse homogêneo dos Condôminos titulares das unidades autônomas que integram o Hotel, tais condôminos poderão ser representados em Assembleia Geral de Condôminos ou Assembleia de Condôminos do Setor E pelo Representante do Pool que poderá ser, alternativamente:

a) sócio ostensivo da SCP na hipótese da Cláusula Quinquagésima, Parágrafo Primeiro, letra "a"; ou

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj.12, Centro, CEP 13015-210, S.J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061

DOC. N.º _____
63

MARQUES e SAES ADVOCACIA



b) Condômino ou terceiro que seja locatário de todas as unidades autônomas que integram o Hotel na hipótese da Cláusula Quinquagésima, Parágrafo Primeiro, letra "b", ou

c) Condômino ou terceiro atuando como mandatário com poderes específicos para este fim e outorgados por todos os Condôminos, na hipótese da Cláusula Quinquagésima, Parágrafo Primeiro, letra "c".

Parágrafo Único – A representação do Pool em Assembleia não prejudica o direito de qualquer Condômino comparecer e se manifestar em Assembleia de Condôminos ou Assembleias do Setor E. Contudo, tendo em vista a homogeneidade dos interesses dos integrantes do Pool nos assuntos diretamente relacionados ao Hotel, os Condôminos titulares das unidades autônomas que integram o Hotel não poderão votar em Assembleias do Condomínio ou em Assembleias do Setor E de forma contrária ao voto do restante do Pool manifestado pelo Representante do Pool, na hipótese da matéria já ter sido previamente discutida e aprovada no âmbito do Pool por maioria.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA TERCEIRA

DAS ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DO HOTEL

Independentemente do formato de exploração da atividade hoteleira, os interesses homogêneos dos Condôminos do Hotel serão representados pelo Representante do Pool nas Assembleias Gerais do Setor E ou do Condomínio, observado o disposto na Cláusula Quinquagésima Quarta.

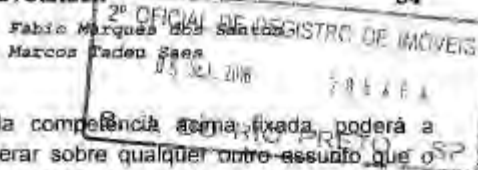
Parágrafo Primeiro:- Caberá ao Representante do Pool, no que diz respeito ao Condomínio ou especificamente ao Setor E, conforme o caso, examinar as contas do exercício anterior e, bem assim, o Plano Operacional e Orçamento Anual para o ano seguinte, recomendando ou não, em nome dos Condôminos do Hotel, a sua aprovação pela Assembleia Geral do Condomínio ou do Setor E;

Parágrafo Segundo:- Os Condôminos do Hotel serão convocados pelo Representante do Pool para discutirem e deliberarem em Assembleia Especial, a ser realizada dentro do prazo de 10 (dez) dias antes da realização das Assembleias Gerais Ordinárias do Setor E ou do Condomínio, os assuntos aplicáveis, conforme o caso.

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

64



Parágrafo Terceiro- Além da competência assim fixada, poderá a Assembleia Geral Especial do Hotel deliberar sobre qualquer outro assunto que o Representante do Pool submeta à sua apreciação, podendo ser convocada extraordinariamente, sempre que o Representante do Pool entender necessário.

Parágrafo Quarto- As decisões das Assembleias Especiais serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes, salvo se diversamente disposto em lei ou nesta Convenção, obrigando, porém, a totalidade dos Condôminos do Hotel, inclusive os que não comparecerem à tal Assembleia.

Parágrafo Quinto- O Representante do Pool estará investido, por força das decisões tomadas na Assembleia Geral Especial do Hotel, de mandato irrevogável e irretirável para representar a totalidade dos Condôminos do Hotel em toda e qualquer matéria submetida à deliberação das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio ou do Setor E, conforme o caso, devendo nestas Assembleias votar em nome dos Condôminos do Hotel, na estrita conformidade do que for deliberado pela Assembleia Geral Especial do Hotel.

Parágrafo Sexto- As decisões da Assembleia Geral Especial do Hotel e, bem assim, a legitimidade da representação dos Condôminos do Hotel serão consideradas nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias do Condomínio ou do Setor E, como voto unificado de todos os Condôminos do Hotel e, como tal serão consideradas e respeitadas por todo o Condomínio.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA QUARTA

DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

A depender da forma de organização do Pool, conforme Cláusula Quinquagésima Primeira, a função de Operadora Hoteleira será exercida diretamente pelo Representante do Pool ou por terceiro escolhido pelo Pool.

Parágrafo Primeiro- Caberá ao Representante do Pool ou aos Condôminos que integram o Pool contratar, conforme aplicável, a prestação de serviços de hospedagem e correlatos ("Serviços Hoteleiros") de acordo com as disposições previstas no contrato de operação celebrado diretamente com a Operadora Hoteleira, conforme o caso, independentemente de sua natureza jurídica. Portanto, seja como: (i) prestadora de serviços, caso seja celebrado um Contrato de Administração Hoteleira com a SCP que forma Pool; (ii) seja como locatária; ou, ainda (iii) sob qualquer outra forma de exploração do Hotel que os Condôminos interessados

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º 65

Fábio Marques dos Santos
Marcos Fábio de Sá



venham a adotar, a Operadora Hoteleira (contratada pelo Representante do Pool conforme aplicável) será a responsável pela gestão dos Serviços Hoteleiros e administração do Hotel.

Parágrafo Segundo – O Representante do Pool terá total autonomia em relação à Administração do Condomínio e ao Subsindico do Setor E no que concerne à administração do Hotel e à exploração do Hotel, bem como às áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, mas sempre deverão agir com respeito às normas legais e desta Convenção.

Parágrafo Terceiro- O Representante do Pool será responsável pelos Serviços Hoteleiros e deverá resguardar o Condomínio e os Condôminos do Setor E de qualquer reclamação, pretensão ou demanda relacionada aos Serviços Hoteleiros

Parágrafo Quarto- Nas hipóteses de serem necessários reparos ou reformas urgentes nas partes de propriedade comum do Setor E, cuja demora na adoção de medidas reparadoras ou de contenção impliquem em prejuízos diretos ou indiretos para o Hotel ou transtornos para seus hóspedes, ou caso as áreas comuns do Setor E não sejam mantidas de acordo com os parâmetros definidos no Parágrafo Terceiro da Cláusula Quadragésima Quarta, o Representante do Pool estará autorizado a agir como gestores de negócios dos Condôminos e tomar as medidas necessárias para solucionar as questões urgentes, permanecendo, no entanto, responsáveis por quaisquer danos que deem causa. O Representante do Pool terá direito de solicitar o ressarcimento de qualquer despesa razoável assumida em relação à realização dos reparos e reformas. O Representante do Pool, visando a manutenção dos padrões necessários ao Hotel poderá ajustar a fachada do Hotel e do Setor E, introduzir acessões e benfeitorias, às áreas comuns de uso exclusivo do Hotel identificadas no ANEXO III desta Convenção.

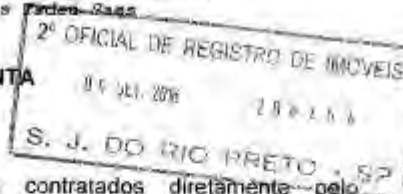
Parágrafo Quinto- Os termos, condições e prazo de administração estarão disciplinados em contrato específico celebrado entre o Representante do Pool e a Operadora Hoteleira.

Parágrafo Sexto- Considerando que a administração das unidades hoteleiras e respectivas áreas comuns caberão, exclusivamente, ao Representante do Pool, sempre que assim se fizer necessário, o Síndico geral ou o Subsindico do Setor E outorgará procuração com poderes especificamente para tal fim ao Representante do Pool, mediante simples requisição deste e no menor prazo possível.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

DOC. N.º _____

66

Fábio Marques dos Santos
Marcos Mendes Saes**CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA QUINTA**
DOS FUNCIONÁRIOS DO HOTEL

Os funcionários do Hotel serão contratados diretamente pelo Representante do Pool ou pela Operadora Hoteleira, conforme o caso, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade do Condomínio pela remuneração e encargos de tal contratação.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA SEXTA**DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS TITULARES DE UNIDADES DO HOTEL**

São obrigações dos Condôminos titulares de unidades autônomas que integram o Hotel:

a) conservar a plena e inteira posse do Representante do Pool, e, portanto, da Operadora Hoteleira sobre as unidades autônomas e partes comuns de uso exclusivo do Hotel, bem como sobre as instalações técnicas, equipamentos operacionais, não constituindo sobre elas qualquer gravame que venha a afetar sua exploração pela Operadora Hoteleira;

b) não turbar nem esbulhar a posse do Representante do Pool, e, portanto, da Operadora Hoteleira, envidando também seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

c) não interferir na operação e administração desenvolvidas pelo Representante do Pool e, conseqüentemente, pela Operadora Hoteleira, a não ser pelos meios, representantes e condições previstos no Contrato de Operação;

d) não dar instruções diretas ou indiretas aos indivíduos envolvidos na operação hoteleira, não obstante serem empregados do Pool Hoteleiro, ou do Representante do Pool ou da Operadora Hoteleira, conforme o caso, bem como não interferir na atuação destes;

e) não mudar a forma externa de sua unidade autônoma, bem como não modificar a fachada do edifício nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma;

f) manter o Hotel em adequadas condições construtivas, livre de ônus ou encargos que impeçam a sua exploração regular e tranquila;

Rua XV de Novembro, 2929, 1º andar, cj-22, Centro, CEP 15015-110, S.J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fabio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

Doc. 119
 67

g) contribuir para que a Representante do Pool, consequentemente, a Operadora Hoteleira mantenham o Hotel em conformidade com os padrões contralados;

h) não alienar sua unidade autônoma, dar em usufruto ou ceder quaisquer direitos sobre a mesma sem dar ciência expressa, ao adquirente, usufrutuário e cessionário a qualquer título, das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento celebrado com o terceiro;

i) comunicar ao Síndico, ao Subsíndico do Setor E e ao Representante do Pool a transferência da titularidade de sua unidade autônoma a qualquer título, bem como sobre a constituição de ônus, imediatamente após a efetivação do negócio, observado que a Operadora Hoteleira, o Representante do Pool ou o Pool não estarão obrigadas a repassar ou distribuir os proventos da operação hoteleira ao adquirente enquanto não forem devidamente informadas sobre a transferência de titularidade;

j) acatar e fazer cumprir as decisões da Assembleia Geral, os princípios convencionados e as solicitações do Síndico e do Subsíndico do Setor E, bem como não desviar os funcionários do Condomínio e/ou o Representante do Pool ou a Operadora Hoteleira de seus deveres funcionais.

k) manter atualizadas as suas informações cadastrais, especialmente endereço de correspondência perante o Síndico e o Representante do Pool.

Parágrafo Único – Os danos causados ao Condomínio por hóspedes ou usuários de quaisquer serviços do Hotel ou ainda por representantes, funcionários prepostos do Pool Hoteleiro, incluindo o Representante do Pool e a Operadora Hoteleira, serão de responsabilidade do Pool Hoteleiro e subsidiariamente pelos Condôminos titulares das unidades autônomas que formam o Hotel.

CAPÍTULO XV**DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS****CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA**

A Incorporadora, ora Instituidora, considerando que o objeto da incorporação é um conjunto de edificações para fins residenciais e comerciais, nos moldes previstos no art. 8º da Lei 4.591/64, **dividido em 05 (cinco) SETORES**

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, S. J. do Rio Preto-SP.
 Fone (17) 3233.6061

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

68

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

individualizados, com amparo subsidiário no art. 6º da Lei 4.864/65, **se reserva o direito de construir e comercializar o empreendimento por etapas/Setores**, na ordem que lhe aprover, tudo nos termos da Lei 4.591/64 e do Código CIVIL

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA OITAVA

Em consequência do disposto na cláusula anterior, **a Incorporadora, ora Instituidora, se reserva também o direito de, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência de adquirentes de unidades dos demais Setores, alterar o projeto de construção e retificar o memorial de incorporação e o Preâmbulo desta Convenção, exclusivamente em relação a um ou mais Setores não comercializados**, aumentando ou diminuindo a respectiva área construída, dando-lhe novas características ou nova destinação, mantidas sempre a área de terreno destinada ao Setor que vier a ser alterado e a sua respectiva fração ideal no todo do terreno, conforme fixadas no Memorial de Incorporação Imobiliária e indicadas nos itens I.2.1 a I.2.5 do Preâmbulo desta Convenção.

Parágrafo Primeiro - Para o exercício do direito ora previsto, a Incorporadora, ora Instituidora, obrigatoriamente observará ainda o seguinte:

a) não poderá ser alterada **a parte comum do terreno** com 22.538,44 m² (Setor comum), de utilização e vinculação comum a todos os 05 (cinco) Setores, conforme fixada no Memorial de Incorporação e indicada no item I.2.6 do Preâmbulo desta Convenção, assim como **as coisas de uso e propriedade comum** existentes nessa parte comum de terreno, indicadas na letra "a" da Cláusula Segunda deste instrumento;

b) não poderão ser alteradas **as partes do terreno destinadas a cada um dos 05 (cinco) Setores**, quais sejam: 28.675,38 m² para o Setor A; 18.207,63 m² para o Setor B; 21.871,02 m² para o Setor C; 7.363,25 m² para o Setor D; e 20.531,80 m² para o Setor E;

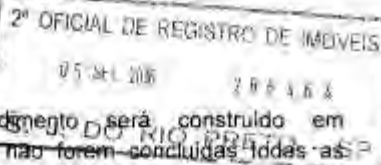
c) não poderão ser alteradas **as frações ideais do terreno vinculadas a cada um dos 05 (cinco) Setores**, quais sejam: 29,67% para o Setor A; 18,84% para o Setor B; 22,63% para o Setor C; 7,62% para o Setor D; e 21,24% para o Setor E;

d) eventualmente alterado o projeto de construção de determinado Setor, **a fração ideal do terreno fixada para esse Setor deverá ser redistribuída entre as unidades autônomas do novo projeto, sem qualquer alteração, em hipótese alguma, das frações ideais correspondentes às unidades autônomas dos demais Setores.**

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

69

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes**CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA NONA**

Considerando-se que o Empreendimento será construído em etapas/Setores, fica estabelecido que, enquanto ~~nao forem concluídas todas as~~ etapas/Setores do empreendimento, as despesas condominiais serão rateadas exclusivamente entre os Condôminos das unidades autônomas das etapas/Setores concluídas, na proporção de suas frações ideais.

Parágrafo Primeiro:- Ressalvam-se, no entanto, as despesas condominiais decorrentes da aquisição e instalação dos móveis, equipamentos e utensílios da parte geral comum a todos os Setores (Item 1.2.6 do Preâmbulo desta Convenção), que serão rateadas entre todos os Setores, inclusive aqueles ainda não construídos ou finalizados, arcando a Incorporadora, ora Instituidora, com os valores correspondentes a estes Setores.

Parágrafo Segundo:- A Incorporadora, ora Instituidora, se responsabilizará pelo valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU correspondente à quota-parte dos Setores ainda não construídos ou finalizados.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA

Durante os primeiros 15 (quinze) anos de operação hoteleira do Hotel, a contar da data indicada no contrato específico, as atividades de exploração hoteleira do Hotel serão desenvolvidas pela Operadora Hoteleira que deverá ser empresa com larga experiência no ramo hoteleiro e com abrangência internacional, já contratada pela Instituidora. O respectivo contrato é de conhecimento e concordância dos Condôminos do Hotel, haja vista que acompanharam os respectivos instrumentos de aquisição de unidades autônomas, ainda que de forma resumida, de modo que os Condôminos do Hotel concordaram e ratificaram seus termos e condições.

Parágrafo Primeiro: Caberá à Operadora Hoteleira gerenciar as atividades necessárias à instituição de todos os serviços pré-operacionais e operacionais do Hotel nos termos de um Contrato de Administração Hoteleira específico realizado entre a Operadora Hoteleira e o Representante do Pool.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA PRIMEIRA

Durante os primeiros 15 (quinze) anos de operação hoteleira do Hotel, a contar da data indicada no contrato específico, o Pool será operado por meio de uma sociedade em conta de participação, cuja sócia ostensiva é a empresa "Georgina Hotels Ltda.", inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.134.362/0001-01, a quem caberá obrigatoriamente, exercer a gerência das atividades hoteleiras no Hotel.

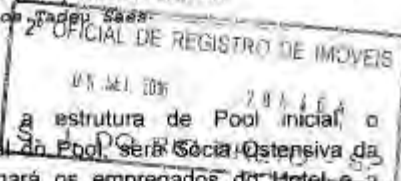
Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 13015-118, S. J. do Rio Preto-SP.
Fone (17) 3235.6062

DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

70

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes



Parágrafo Primeiro: No tocante a estrutura de Pool inicial, o Representante do Pool (que, na estrutura inicial do Pool, será Sócio Ostensivo da Sociedade em Conta de Participação) empregará os empregados do Hotel e a Operadora Hoteleira poderá escolher alguns destes.

Parágrafo Segundo: Os Condôminos não adquirirão direitos sobre marcas ou propriedade intangível da Operadora Hoteleira, e não poderá, em nenhuma hipótese, usar quaisquer das marcas da Operadora do Hotel.

CAPÍTULO XVI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEGUNDA

O Condomínio não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, salvo aquelas emergentes da guarda de veículos no estacionamento do Condomínio, que serão objeto de seguro próprio obrigatório;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os Condôminos;
- c) por perda de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Condomínio.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA TERCEIRA

Incorporam-se também a esta Convenção, os preceitos seguintes:

- a) cada Condômino poderá intentar as ações que decorrerem do Condomínio, da Lei, da Convenção e do Regimento Interno, devendo sempre dar ciência ao Síndico ou Administradora de sua propositura;
- b) a presente Convenção e o Regimento Interno obrigam a todos os Condôminos, atuais ou futuros, seus dependentes, prepostos, empregados, hóspedes, inquilinos ou quaisquer outros ocupantes das unidades autônomas.

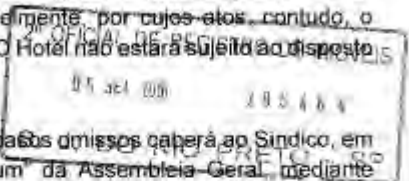
DOC. N.º _____

MARQUES e SAES ADVOCACIA

71

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

Parágrafo Primeiro.- Nos contratos de locação ou empréstimo de uso de qualquer unidade autônoma a terceiro, o Condômino locador ou cedente deverá fazer constar declaração expressa na qual o locatário ou ocupante declare que tem pleno conhecimento dos termos desta Convenção e do Regimento Interno que vier a ser aprovado e que se compromete a cumpri-los fielmente, por cujos atos, contudo, o Condômino proprietário continuará responsável. O Hotel não estará sujeito ao disposto neste Parágrafo.



Parágrafo Segundo.- A solução de ~~casos omissos~~ caberá ao Síndico, em conjunto com o Conselho Fiscal, "ad referendum" da Assembleia Geral, mediante aplicação dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.

CAPÍTULO XVII

DO FORO

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA QUARTA

Fica eleito o Foro da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, como o competente para nele se dirimirem todas as questões oriundas da presente Convenção.

São José do Rio Preto, 12 de agosto de 2016.

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.
Fuad Miguel Pachá Júnior Marco Antônio Dosualdo

DOC. N.º _____
1

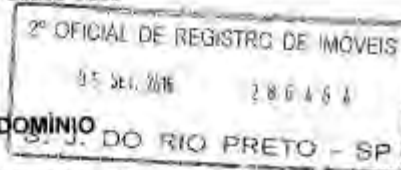
MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

ANEXO I

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"GEORGINA BUSINESS PARK"



DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

O presente Anexo contém a descrição individualizada das unidades autônomas do "Georgina Business Park", unidades estas devidamente especificadas no projeto aprovado, inclusive para fins de sua localização exata.

SETOR A

TORRE 1

Cada um dos escritórios nºs 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801 e 901, localizadas respectivamente do 1º ao 9º pavimentos da Torre 1, será constituído de sala, copa e 02 (dois) banheiros, com 380,83 m² de área privativa, 75,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 06 veículos e 702,674 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.158,504 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 1,7052% e do Condomínio Geral de 0,5058%.
(Totais: 9 unidades, fração ideal no Setor A de 15,3468% e fração ideal no Condomínio Geral de 4,552%)

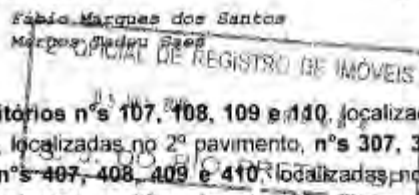
Cada um dos escritórios nºs 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802 e 902 localizadas respectivamente do 1º ao 9º pavimentos, será constituído de sala, copa e 02 (dois) banheiros, com 357,00 m² de área privativa, 75,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 06 veículos e 665,859 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.097,859 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 1,6108% e do Condomínio Geral de 0,4779%.
(Totais: 9 unidades, fração ideal no Setor A de 14,4972% e fração ideal no Condomínio Geral de 4,3011%)

O escritório nº 1001, localizada no 10º pavimento será constituído de sala, 02 (duas) copas, 04 (quatro) banheiros e terraço, com 740,55 m² de área privativa, 237,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 19 veículos e 1.532,672 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 2.510,722 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 3,6225% e no de Condomínio Geral de 1,0749%.

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 13015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

3



Cada um dos escritórios n^{os} 107, 108, 109 e 110, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 207, 208, 209 e 210, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 307, 308, 309 e 310, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 407, 408, 409 e 410, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 507, 508, 509 e 510, localizadas no 5^o pavimento, de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala e banheiro, com 45,24 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 58,814 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 116,354 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1714% e do Condomínio Geral de 0,0509%.

(Totais: 40 unidades, fração ideal no Setor A de 6,856% e fração ideal no Condomínio Geral de 2,036%)

Cada um dos escritórios n^o 213, localizadas no 2^o pavimento de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 77,00 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 100,521 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 202,521 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,2945% e do Condomínio Geral de 0,0874%.

(Totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 0,589% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1748%)

Cada um dos escritórios n^{os} 313, 413 e 513, localizadas do 3^o ao 5^o pavimentos de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 236,10 m² de área privativa, 75,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 06 veículos e 307,881 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 618,981 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,9018% e do Condomínio Geral de 0,2676%.

(Totais: 6 unidades, fração ideal no Setor A de 5,4108% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,6056%)

TORRE 3

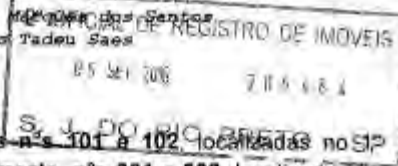
Cada um dos escritórios n^{os} 01 e 02, localizadas no pavimento térreo, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 120,202 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 227,722 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,3262% e do Condomínio Geral de 0,0968%.

(Totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 0,6524% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1936%)

Rua XV de Novembro, 2939, 1^o andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

Fabio ~~de~~ ~~dos~~ Santos
Marcelo Tadeu Saes



Cada um dos escritórios **n^{os} 101 e 102**, localizadas no 5^o pavimento, **n^{os} 201 e 202**, localizadas no 2^o pavimento, **n^{os} 301 e 302**, localizadas no 3^o pavimento, **n^{os} 401 e 402**, localizadas no 4^o pavimento, **n^{os} 501 e 502**, localizadas no 5^o pavimento, **n^{os} 601 e 602**, localizadas no 6^o pavimento, e **n^{os} 701 e 702**, localizadas no 7^o pavimento, será constituído de sala e banheiro, com 48,00 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 74,193 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 134,693 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,2008% e do Condomínio Geral de 0,0596%.

(totais: 14 unidades, fração ideal no Setor A de 2,8112% e fração Ideal no Condomínio Geral de 0,8344%)

Cada um dos escritórios **n^{os} 103, 104, 105, 106, 107 e 108**, localizadas no 1^o pavimento, **n^{os} 203, 204, 205, 206, 207 e 208**, localizadas no 2^o pavimento, **n^{os} 303, 304, 305, 306, 307 e 308**, localizadas no 3^o pavimento, **n^{os} 403, 404, 405, 406, 407 e 408**, localizadas no 4^o pavimento, **n^{os} 503, 504, 505, 506, 507 e 508**, localizadas no 5^o pavimento, **n^{os} 603 e 604**, localizadas no 6^o pavimento, e **n^{os} 703 e 704**, localizadas no 7^o pavimento, será constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 69,208 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 126,368 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1875% e do Condomínio Geral de 0,0556%.

(totais: 34 unidades, fração ideal no Setor A de 5,375% e fração Ideal no Condomínio Geral de 1,8904%)

Cada um dos escritórios **n^{os} 109 e 110**, localizadas no 1^o pavimento, **n^{os} 209 e 210**, localizadas no 2^o pavimento, **n^{os} 309 e 310**, localizadas no 3^o pavimento, **n^{os} 409 e 410**, localizadas no 4^o pavimento, e **n^{os} 509 e 510**, localizadas no 5^o pavimento, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 76,12 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 137,91 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,208% e do Condomínio Geral de 0,0611%.

(totais: 10 unidades, fração ideal no Setor A de 2,08% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,611%)

O escritório **n^o 605**, localizada no 6^o pavimento, será constituído de sala, 02 (dois) banheiros e terraço, com 300,00 m² de área privativa 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 265,935 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 603,435 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,7185% e do Condomínio Geral de 0,2132%.

Rua XV de Novembro, 2239, 1^o andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

5

Fabio Marques dos Santos
 Marcelo Tadeu Saes
 2.º APROVADO DE REGISTRO DE IMOVEIS

O **escritório nº 705**, localizada no 7º pavimento, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 118,53 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 187,242 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 355,872 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,5102% e do Condomínio Geral de 0,1514%.

TORRE 4 – Bloco A

Cada um dos **escritórios nºs 01 e 02**, localizadas no pavimento térreo do **Bloco A**, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 99,57 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 207,09 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,2932% e do Condomínio Geral de 0,087%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 0,5864% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,174%)

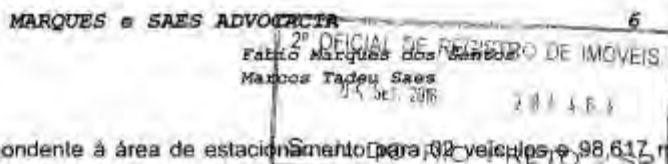
Cada um dos **escritórios nºs 101, 102, 111 e 112**, localizadas no 1º pavimento, **escritórios nºs 201, 202, 211 e 212**, localizadas no 2º pavimento, e **escritórios nºs 301, 302, 311 e 312**, localizadas no 3º pavimento, do **Bloco A**, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 82,935 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 124,725 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1849% e do Condomínio Geral de 0,0548%.

(totais: 12 unidades, fração ideal no Setor A de 2,2188% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,6576%)

Cada um dos **escritórios nºs 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110**, localizada no 1º pavimento, **nºs 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 e 210**, localizada no 2º pavimento, e **nºs 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 310**, localizada no 3º pavimento, do **Bloco A**, será constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 57,262 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 114,422 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1683% e do Condomínio Geral de 0,0499%.

(totais: 24 unidades, fração ideal no Setor A de 4,0392% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,1976%)

Cada um dos **escritórios nºs 213 e 313**, localizadas respectivamente nos 2º e 3º pavimentos do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 76,34 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não



proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 98,617 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 199,957 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,2904% e do Condomínio Geral de 0,0862%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 0,5808% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1724%)

Cada um dos escritórios n^{os} 413 e 513, localizadas respectivamente nos 4^o e 5^o pavimentos do Bloco A, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 237,00 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 303,092 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 602,592 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,8906% e do Condomínio Geral de 0,2642%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 1,7812% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,5284%)

TORRE 4 – Bloco B

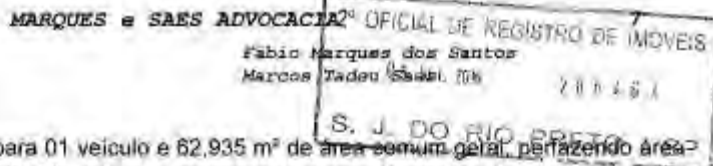
Cada um dos escritórios n^{os} 01 e 02, localizadas no pavimento térreo do Bloco B, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 83,45 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 100,639 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 209,089 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,2963% e do Condomínio Geral de 0,0879%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 0,5926% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1758%)

Cada um dos escritórios 03 e 04, localizadas no pavimento térreo do Bloco B, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 99,57 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 207,09 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,2932% e do Condomínio Geral de 0,087%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 0,5864% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,174%)

Cada um dos escritórios n^{os} 101 e 102, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 201 e 202, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 301 e 302, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 401 e 402, localizadas no 4^o pavimento e n^{os} 501 e 502, localizadas no 5^o pavimento, do Bloco B, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área



de estacionamento para 01 veículo e 62,935 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 124,725 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1849% e do Condomínio Geral de 0,0548%.

(totais: 10 unidades, fração ideal no Setor A de 1,849% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,548%)

Cada um dos escritórios n^{os} 103, 104, 105, 106, 111 e 112, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 203, 204, 205, 206, 211 e 212, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 303, 304, 305, 306, 311 e 312, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 403, 404, 405, 406, 411 e 412, localizadas no 4^o pavimento e n^{os} 503, 504, 505, 506, 511 e 512, localizadas no 5^o pavimento, do Bloco B, será constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 57,262 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 114,422 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1683% e do Condomínio Geral de 0,0499%.

(totais: 30 unidades, fração ideal no Setor A de 5,049% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,497%)

Cada um dos escritórios n^{os} 107, 108, 109 e 110, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 207, 208, 209 e 210, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 307, 308, 309 e 310, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 407, 408, 409 e 410, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 507, 508, 509 e 510, localizadas no 5^o pavimento, do Bloco B, será constituído de sala e banheiro, com 45,24 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 57,971 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 115,711 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,1704% e do Condomínio Geral de 0,0506%.

(totais: 20 unidades, fração ideal no Setor A de 3,408% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,012%)

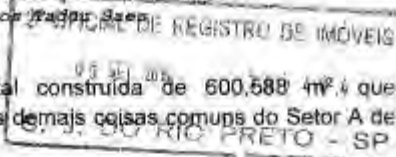
Cada um dos escritórios n^{os} 213 e 313, localizadas respectivamente nos 2^o e 3^o pavimentos do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 243,61 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 311,179 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 617,289 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,9141% e do Condomínio Geral de 0,2712%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 1,8282% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,5424%)

Cada um dos escritórios n^{os} 413 e 513, localizadas respectivamente nos 4^o e 5^o pavimentos do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 236,10 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 301,988 m².

MARQUES e SAES ADVOCACIA

8

Fábio Marques dos Santos
Marcos Vinícius Saes

de área comum geral, perfazendo área total construída de 600,588 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor A de 0,8874% e do Condomínio Geral de 0,2633%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor A de 1,7748% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,5266%)

SETOR B

TORRES 5, 6, 7 e 8

O **escritório nº 01**, localizada no pavimento térreo de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala, banheiro e terraço, com 145,45 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 122,13 m² de área comum geral perfazendo área total construída de 305,08 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,6731% e do Condomínio Geral de 0,1269%.

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor B de 2,6924% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,5076%)

O **escritório nº 02**, localizada no pavimento térreo de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala, banheiro e terraço, com 218,02 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 168,465 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 423,985 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,9293% e do Condomínio Geral de 0,1751%.

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor B de 3,7172% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,7004%)

O **escritório nº 101**, localizada no 1º pavimento de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 67,00 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 59,504 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 151,504 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,3282% e do Condomínio Geral de 0,0618%.

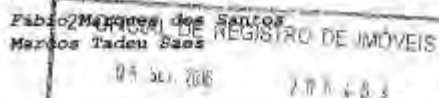
(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor B de 1,3128% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2472%)

Cada um dos **escritórios nºs 102 e 103**, localizadas no 1º pavimento, **nºs 202 e 203**, localizadas no 2º pavimento, **nºs 302 e 303**, localizadas no 3º pavimento, **nºs 402 e 403**, localizadas no 4º pavimento, **nºs 502 e 503**, localizadas no 5º pavimento, **nºs 602 e 603**, localizadas no 6º pavimento, **nºs 702 e 703**.

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 13015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone: (17) 3235-4062

MARQUES e SAES ADVOCACIA

9



localizadas no 7º pavimento, e n.ºs 802 e 803, localizadas no 8º pavimento, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 73,87 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 65,084 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 163,954 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,359% e do Condomínio Geral de 0,0876%.

(totais: 64 unidades, fração ideal no Setor B de 22,976% e fração ideal no Condomínio Geral de 4,3264%)

Cada um dos escritórios n.º 104, localizada no 1º pavimento, n.ºs 201 e 204, localizada no 2º pavimento, n.ºs 301 e 304, localizada no 3º pavimento, n.ºs 401 e 404, localizada no 4º pavimento, n.ºs 501 e 504, localizada no 5º pavimento, n.ºs 601 e 604, localizada no 6º pavimento, n.º 704, localizada no 7º pavimento, e n.ºs 801 e 804, localizada no 8º pavimento, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 67,61 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 59,998 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 152,608 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,331% e do Condomínio Geral de 0,0624%.

(totais: 56 unidades, fração ideal no Setor B de 18,538% e fração ideal no Condomínio Geral de 3,4844%)

Cada um dos escritórios n.º 105, localizada no 1º pavimento, n.ºs 205 e 210, localizadas no 2º pavimento, n.ºs 305 e 310, localizadas no 3º pavimento, n.ºs 405 e 410, localizadas no 4º pavimento, n.ºs 505 e 510, localizadas no 5º pavimento, n.ºs 605 e 610, localizadas no 6º pavimento, n.ºs 705 e 710, localizadas no 7º pavimento, e n.ºs 805 e 810, localizadas no 8º pavimento, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e banheiro, com 43,49 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 37,867 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 93,857 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,2089% e do Condomínio Geral de 0,0394%.

(totais: 80 unidades, fração ideal no Setor B de 12,534% e fração ideal no Condomínio Geral de 2,364%)

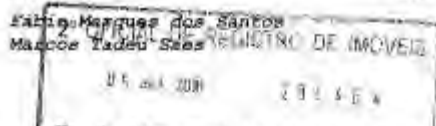
Cada um dos escritórios n.ºs 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706 e 806, localizadas respectivamente do 1º ao 8º pavimentos, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e banheiro, com 54,72 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 46,989 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 114,209 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,2592% e do Condomínio Geral de 0,0488%.

(totais: 32 unidades, fração ideal no Setor B de 8,2944% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,5816%)

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, nº 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone: (17) 3235.6063

MARQUES e SAES ADVOCACIA

10



Cada um dos escritórios n^{os} 207, 307, 407, 507, 607, 707 e 807, localizadas respectivamente do 2^o ao 8^o pavimentos, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e banheiro, com 56,27 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 48,249 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 117,019 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,2661% e do Condomínio Geral de 0,0501%.

(totais: 38 unidades, fração ideal no Setor B de 7,4508% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,4026%)

Cada um dos escritórios n^{os} 208, 308, 408 e 508, localizadas respectivamente do 2^o ao 5^o pavimentos, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 130,23 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 113,405 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 281,135 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,6256% e do Condomínio Geral de 0,1179%.

(totais: 16 unidades, fração ideal no Setor B de 10,0096% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,8864%)

Cada um dos escritórios n^{os} 209, 309, 409, 509, 609, 709 e 809, localizadas respectivamente do 2^o ao 8^o pavimentos, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e banheiro, com 48,81 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 42,188 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 103,498 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,2327% e do Condomínio Geral de 0,0438%.

(totais: 28 unidades, fração ideal no Setor B de 6,5156% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,2264%)

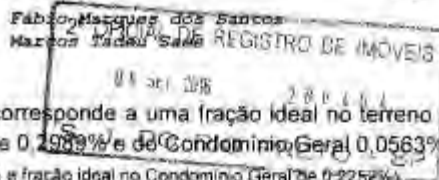
O escritório n^o 608, localizada no 6^o pavimento de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala, 02 (dois) banheiros e terraço descoberto, com 130,23 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 80,640 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 235,87 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,4448% e do Condomínio Geral de 0,0838%.

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor B de 1,7792% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,3352%)

O escritório n^o 701, localizada no 7^o pavimento de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala, banheiro e terraço, com 67,61 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 54,187 m² de área comum geral, perfazendo

MARQUES e SAES ADVOCACIA

11



área total construída de 134,297 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,2889% e do Condomínio Geral 0,0563% (totais: 4 unidades, fração ideal no Setor B de 1,1956% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2252%)

Cada um dos escritórios n^{os} 708 e 808, localizadas respectivamente nos 7^o e 8^o pavimentos, de Cada um dos Torres 5, 6, 7 e 8, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 77,07 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 67,684 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 169,754 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor B de 0,3733% e do Condomínio Geral de 0,0703%.

(totais: 8 unidades, fração ideal no Setor B de 2,9864% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,5624%)

SETOR C

TORRE 9 – Bloco A

Cada um dos escritórios n^{os} 01 e 02, localizadas no pavimento térreo do Bloco A, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 112,034 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 207,054 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4438% e do Condomínio Geral de 0,1004%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 0,8876% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2008%)

Cada um dos escritórios n^{os} 101, 102, 111 e 112, localizadas no 1^o pavimento, escritórios n^{os} 201, 202, 211 e 212, localizadas no 2^o pavimento, e escritórios n^{os} 301, 302, 311 e 312, localizadas no 3^o pavimento, do Bloco A, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 73,18 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 134,97 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2899% e do Condomínio Geral de 0,0656%.

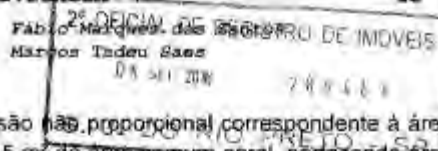
(totais: 12 unidades, fração ideal no Setor C de 3,4788% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,7872%)

Cada um dos escritórios n^{os} 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110, localizada no 1^o pavimento, n^{os} 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 e 210, localizada no 2^o pavimento, e n^{os} 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 310, localizada no 3^o pavimento, do Bloco A, será constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área

Rua XV de Novembro, 2939, 1^o andar, cj.15, Centro, CEP 13015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

12



privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 66,715 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 123,875 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2643% e do Condomínio Geral de 0,0598%.

(totais: 24 unidades, fração ideal no Setor C de 6,3432% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,4352%)

Cada um dos escritórios n^{os} 213 e 313, localizadas respectivamente nos 2^o e 3^o pavimentos do Bloco A, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 76,34 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 115,309 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 216,649 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4568% e do Condomínio Geral de 0,1034%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 0,9136% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2068%)

Cada um dos escritórios n^{os} 413 e 513, localizadas respectivamente nos 4^o e 5^o pavimentos do Bloco A, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 237,00 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 352,704 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 652,204 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 1,3972% e do Condomínio Geral de 0,3162%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 2,7944% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,6324%)

TORRE 9 – Bloco B

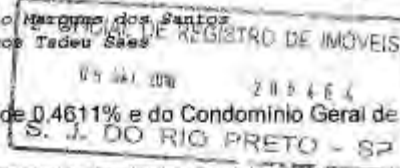
Cada um dos escritórios n^{os} 01 e 02, localizadas no pavimento térreo do Bloco B, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 83,45 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 117,612 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 226,062 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4659% e do Condomínio Geral de 0,1054%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 0,9318% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2108%)

Cada um dos escritórios 03 e 04, localizadas no pavimento térreo do Bloco B, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 116,398 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 223,918 m², que corresponde a uma fração ideal no

MARQUES e SAES ADVOCACIA

13

Fábio Marques dos Santos
Marcelo Tadeu Saes

terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4611% e do Condomínio Geral de 0,1043%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 0,9222% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2086%)

Cada um dos escritórios n^{os} 101 e 102, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 201 e 202, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 301 e 302, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 401 e 402, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 501 e 502, localizadas no 5^o pavimento, do Bloco B, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 73,18 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 134,97 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2899% e do Condomínio Geral de 0,0656.

(totais: 10 unidades, fração ideal no Setor C de 2,899% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,656%)

Cada um dos escritórios n^{os} 103, 104, 105, 106, 111 e 112, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 203, 204, 205, 206, 211 e 212, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 303, 304, 305, 306, 311 e 312, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 403, 404, 405, 406, 411 e 412, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 503, 504, 505, 506, 511 e 512, localizadas no 5^o pavimento, do Bloco B, será constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 66,715 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 123,875 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2643% e do Condomínio Geral de 0,0598%.

(totais: 30 unidades, fração ideal no Setor C de 7,929% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,794%)

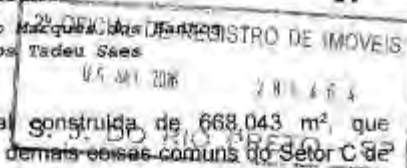
Cada um dos escritórios n^{os} 107, 108, 109 e 110, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 207, 208, 209 e 210, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 307, 308, 309 e 310, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 407, 408, 409 e 410, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 507, 508, 509 e 510, localizadas no 5^o pavimento, do Bloco B, será constituído de sala e banheiro, com 45,24 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 67,525 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 125,265 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2675% e do Condomínio Geral de 0,0605%.

(totais: 20 unidades, fração ideal no Setor C de 5,35% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,21%)

Cada um dos escritórios n^{os} 213 e 313, localizadas respectivamente nos 2^o e 3^o pavimentos do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 243,61 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 361,933 m².

MARQUES e SAES ADVOCACIA

14

Fábio Marques
Marcos Tadeu Saes

de área comum geral, perfazendo área total construída de 668,043 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 1,4312% e do Condomínio Geral de 0,3244%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 2,8624% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,6488%)

Cada um dos escritórios n^{os} 413 e 513, localizadas respectivamente nos 4^o e 5^o pavimentos do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 236,10 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 351,448 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 650,048 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 1,3922% e do Condomínio Geral de 0,3151%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 2,7844% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,6302%)

TORRE 10

Cada um dos escritórios n^{os} 01 e 02, localizadas no pavimento térreo, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 116,398 m² de área comum geral perfazendo área total construída de 223,918 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4611% e do Condomínio Geral de 0,1043%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 0,9222% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2086%)

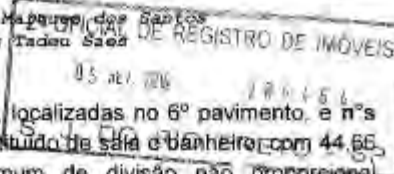
Cada um dos escritórios n^{os} 101 e 102, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 201 e 202, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 301 e 302, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 401 e 402, localizadas no 4^o pavimento, n^{os} 501 e 502, localizadas no 5^o pavimento, n^{os} 601 e 602, localizadas no 6^o pavimento, e n^{os} 701 e 702, localizadas no 7^o pavimento, será constituído de sala e banheiro, com 48,00 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 71,378 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 131,878 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2827% e do Condomínio Geral de 0,064%.

(totais: 14 unidades, fração ideal no Setor C de 3,9578% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,896%)

Cada um dos escritórios n^{os} 103, 104, 105, 106, 107 e 108 localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizadas no 4^o pavimento, n^{os} 503, 504, 505, 506, 507 e

MARQUES e SAES ADVOCACIA

15

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

508, localizadas no 5º pavimento, n°s 603 e 604, localizadas no 6º pavimento, e n°s 703 e 704, localizadas no 7º pavimento, será constituído de sala e banheiro, com 44,65 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 66,715 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 123,875 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2643% e do Condomínio Geral de 0,0598%.

(totais: 34 unidades, fração ideal no Setor C de 8,9862% e fração ideal no Condomínio Geral de 2,0332%)

Cada um dos escritórios n°s 109 e 110, localizadas no 1º pavimento, n°s 209 e 210, localizadas no 2º pavimento, n°s 309 e 310, localizadas no 3º pavimento, n°s 409 e 410, localizadas no 4º pavimento, e n°s 509 e 510, localizadas no 5º pavimento, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 73,18 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 134,97 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2899% e do Condomínio Geral de 0,0656%.

(totais: 10 unidades, fração ideal no Setor C de 2,899% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,656%)

O escritório n° 605, localizada no 6º pavimento, será constituído de sala, 02 (dois) banheiros e terraço, com 300,00 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 254,743 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 592,243 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 1,0089% e do Condomínio Geral de 0,2288%.

O escritório n° 705, localizada no 7º pavimento, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 118,63 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 178,715 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 334,845 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,7079% e do Condomínio Geral de 0,1602%.

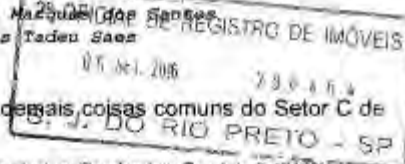
TORRE 11 – Blocos A e B

Cada um dos escritórios n°s 01 e 04, localizadas no pavimento térreo de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 83,45 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 117,612 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 226,062 m², que

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

16

Fábio Marques Saes
Marcos Tadeu Saes

corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4659% e do Condomínio Geral de 0,1054%

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor C de 1,8638% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,4218%)

Cada um dos escritórios n^{os} 02 e 03, localizadas no pavimento térreo de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala, banheiro e terraço coberto, com 82,52 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 116,398 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 223,918 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4611% e do Condomínio Geral de 0,1043%

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor C de 1,8444% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,4172%)

Cada um dos escritórios n^{os} 101 e 102, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 201 e 202, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 301 e 302, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 401 e 402, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 501 e 502, localizadas no 5^o pavimento, de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala e banheiro, com 49,29 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 73,18 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 134,97 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2899% e do Condomínio Geral de 0,0656%

(totais: 20 unidades, fração ideal no Setor C de 5,798% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,312%)

Cada um dos escritórios n^{os} 103, 104, 105, 106, 111 e 112, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 203, 204, 205, 206, 211 e 212, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 303, 304, 305, 306, 311 e 312, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 403, 404, 405, 406, 411 e 412, e localizadas no 4^o pavimento, n^{os} 503, 504, 505, 506, 511 e 512, localizadas no 5^o pavimento, de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala e banheiro, com 44,66 m² de área privativa, 12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 66,715 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 123,875 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2643% e do Condomínio Geral de 0,0598%

(totais: 60 unidades, fração ideal no Setor C de 15,858% e fração ideal no Condomínio Geral de 3,588%)

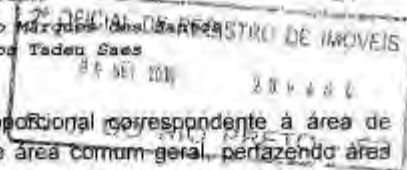
Cada um dos escritórios n^{os} 107, 108, 109 e 110, localizadas no 1^o pavimento, n^{os} 207, 208, 209 e 210, localizadas no 2^o pavimento, n^{os} 307, 308, 309 e 310, localizadas no 3^o pavimento, n^{os} 407, 408, 409 e 410, localizadas no 4^o pavimento, e n^{os} 507, 508, 509 e 510, localizadas no 5^o pavimento, de cada um dos Blocos A e B, será constituído de sala e banheiro, com 45,24 m² de área privativa.

Rua XV de Novembro, 2999, 1^o andar, of. 12, Centro, CEP 15015-710, São José do Rio Preto-SP
Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

17

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes



12,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 01 veículo e 67,525 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 125,265 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,2675% e do Condomínio Geral de 0,0605% (totais: 40 unidades, fração ideal no Setor C de 10,7% e fração ideal no Condomínio Geral de 2,42%)

O **escritório nº 213**, localizada no 2º pavimento, de cada um dos **Blocos A e B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 77,00 m² de área privativa, 25,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 02 veículos e 116,23 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 218,23 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 0,4604% e do Condomínio Geral de 0,1042%

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor C de 0,9208% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2084%)

Cada um dos **escritórios nºs 313, 413 e 513**, localizadas respectivamente do 3º ao 5º pavimentos, de cada um dos **Blocos A e B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 181,47 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 270,813 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 502,283 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor C de 1,0728% e do Condomínio Geral de 0,2432%

(totais: 5 unidades, fração ideal no Setor C de 5,3688% e fração ideal no Condomínio Geral de 1,4592%)

SETOR D

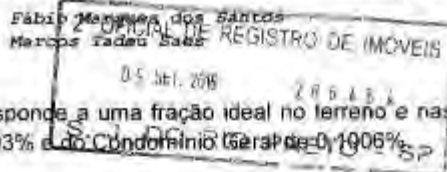
TORRE 12 – Bloco A

A **loja nº 01**, localizada no pavimento térreo do **Bloco A**, será constituída da loja propriamente dita e 02 (dois) banheiros, com 224,20 m² de área privativa, 62,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 155,457 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 442,157 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,6392% e do Condomínio Geral de 0,1252%

O **escritório nº 101**, localizada no 1º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 156,833 m² de área comum geral, perfazendo área

MARQUES e SAES ADVOCACIA

18



total construída de 348,143 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3203% e do Condomínio Geral de 0,1906%.

O **escritório nº 102**, localizada no 1º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 179,50 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 184,51 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 414,01 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,5565% e do Condomínio Geral de 0,1186%.

O **escritório nº 201**, localizada no 2º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 133,17 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 324,48 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2241% e do Condomínio Geral de 0,0933%.

O **escritório nº 202**, localizada no 2º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 149,44 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 129,637 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 316,577 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,192% e do Condomínio Geral de 0,0908%.

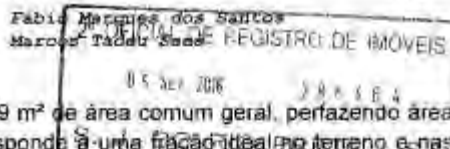
O **escritório nº 203**, localizada no 2º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 160,21 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 141,30 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 351,51 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3024% e do Condomínio Geral de 0,0992%.

O **escritório nº 204**, localizada no 2º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 151,55 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 131,347 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 320,397 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2075% e do Condomínio Geral de 0,092%.

O **escritório nº 301**, localizada no 3º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de

MARQUES e SAES ADVOCACIA

19



estacionamento para 03 veículos e 131,949 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 323,259 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2192% e do Condomínio Geral de 0,0929%.

O **escritório nº 302**, localizada no 3º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 149,44 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 128,449 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 315,389 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,1872% e do Condomínio Geral de 0,0905%.

O **escritório nº 303**, localizada no 3º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 180,21 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 165,671 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 375,881 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,5317% e do Condomínio Geral de 0,1167%.

O **escritório nº 304**, localizada no 3º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 151,55 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 130,158 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 319,208 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2027% e do Condomínio Geral de 0,0918%.

O **escritório nº 401**, localizada no 4º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 142,919 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 334,229 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2638% e do Condomínio Geral de 0,0963%.

O **escritório nº 402**, localizada no 4º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 149,44 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 139,109 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 326,049 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2305% e do Condomínio Geral de 0,0938%.

O **escritório nº 404**, localizada no 4º pavimento, do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 151,55 m² de área privativa, 37,50

MARQUES e SAES ADVOCACIA

20

Fábio Márcio dos Santos
Marcos Tadeu Saes

05.81.008

285464

m² de área comum de divisão não proporcional, correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 140,965 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 330,015 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2466% e do Condomínio Geral de 0,095%.

Cada um dos **escritórios nºs 501, 601 e 701**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 130,094 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 321,404 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2116% e do Condomínio Geral de 0,0923%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 3,5348% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2789%)

Cada um dos **escritórios nºs 502, 602 e 702**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 149,44 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 126,643 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 313,583 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,1798% e do Condomínio Geral de 0,0899%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 3,5394% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2697%)

Cada um dos **escritórios nºs 503, 603 e 703**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco A**, será constituído de sala e 04 (quatro) banheiros, com 260,74 m² de área privativa, 75,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 06 veículos e 223,215 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 558,955 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 2,0824% e do Condomínio Geral de 0,1587%.

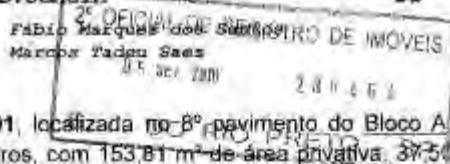
(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 6,2472% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,4761%)

Cada um dos **escritórios nºs 504, 604 e 704**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 148,54 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 125,944 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 311,984 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,1733% e do Condomínio Geral de 0,0894%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 3,5199% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2682%)

MARQUES e SAES ADVOCATIA

21



O **escritório nº 801**, localizada no 8º pavimento do **Bloco A** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 133,187 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 324,497 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2242% e do Condomínio Geral de 0,0933%.

O **escritório nº 802**, localizada no 8º pavimento do **Bloco A** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 149,44 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 132,609 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 332,049 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2232% e do Condomínio Geral de 0,0932%.

O **escritório nº 803**, localizada no 8º pavimento do **Bloco A** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 160,21 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 141,30 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 351,51 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3024% e do Condomínio Geral de 0,0992%.

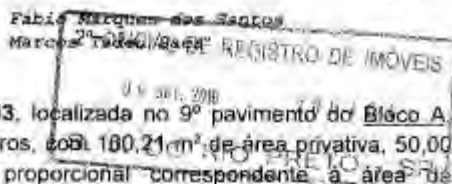
O **escritório nº 804**, localizada no 8º pavimento do **Bloco A** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 151,55 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 131,363 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 320,413 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2076% e do Condomínio Geral de 0,092%.

O **escritório nº 901**, localizada no 9º pavimento do **Bloco A** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 153,81 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 133,252 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 324,562 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2245% e do Condomínio Geral de 0,0933%.

O **escritório nº 902**, localizada no 9º pavimento do **Bloco A** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 149,44 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 132,674 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 332,114 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2235% e do Condomínio Geral de 0,0932%.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

22



O **escritório nº 903**, localizada no 9º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 180,21 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 141,38 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 351,59 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3027% e do Condomínio Geral de 0,0993%.

O **escritório nº 904**, localizada no 9º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 151,00 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 130,99 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 319,49 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2039% e do Condomínio Geral de 0,0917%.

O **escritório nº 1001**, localizada no 10º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala, 02 (dois) banheiros e terraço descoberto, com 300,03 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 175,685 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 513,215 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,5776% e do Condomínio Geral de 0,1202%.

O **escritório nº 1003**, localizada no 10º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 180,21 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 146,638 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 356,848 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3241% e do Condomínio Geral de 0,1009%.

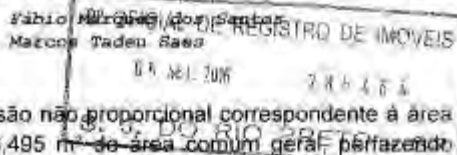
O **escritório nº 1004**, localizada no 10º pavimento do **Bloco A**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 151,55 m² de área privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 136,408 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 325,458 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2281% e do Condomínio Geral de 0,0936%.

TORRE 12 – Bloco B

A **loja nº 01**, localizada no pavimento térreo do **Bloco B**, será constituída da loja propriamente dita e 02 (dois) banheiros, com 107,78 m² de área

MARQUES e SAES ADVOCACIA

23



privativa, 37,50 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 03 veículos e 76,495 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 221,775 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 0,8066% e do Condomínio Geral de 0,0615%.

O **escritório nº 101**, localizada no 1º pavimento do **Bloco B** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 180,559 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 406,559 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,5262% e do Condomínio Geral de 0,1163%.

O **escritório nº 102**, localizada no 1º pavimento do **Bloco B** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 159,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 165,056 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 374,866 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3973% e do Condomínio Geral de 0,1065%.

O **escritório nº 201**, localizada no 2º pavimento do **Bloco B** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 151,981 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 377,981 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,41% e do Condomínio Geral de 0,1074%.

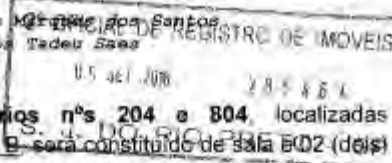
O **escritório nº 202**, localizada no 2º pavimento do **Bloco B** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 159,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 139,089 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 348,899 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2918% e do Condomínio Geral de 0,0984%.

O **escritório nº 203**, localizada no 2º pavimento do **Bloco B** será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 158,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 137,656 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 345,656 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2786% e do Condomínio Geral de 0,0974%.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

24

Fábio M. dos Santos
Marcos Tadeu Saes



Cada um dos **escritórios n.ºs 204 e 804**, localizadas respectivamente nos 2º e 8º pavimentos do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 166,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 144,041 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 360,041 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,337% e do Condomínio Geral de 0,1019%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor D de 2,674% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2038%)

O **escritório n.º 301**, localizada no 3º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 150,793 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 376,793 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,4052% e do Condomínio Geral de 0,1071%.

O **escritório n.º 302**, localizada no 3º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 159,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 138,016 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 347,826 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2874% e do Condomínio Geral de 0,0981%.

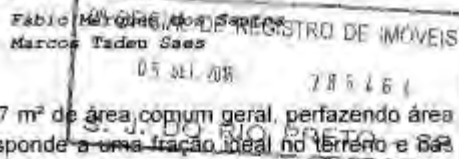
O **escritório n.º 303**, localizada no 3º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 158,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 161,535 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 369,535 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,5041% e do Condomínio Geral de 0,1146%.

O **escritório n.º 304**, localizada no 3º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 186,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 142,886 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 358,886 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3324% e do Condomínio Geral de 0,1015%.

O **escritório n.º 401**, localizada no 4º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de

MARQUES e SAES ADVOCACIA

25



estacionamento para 04 veículos e 161,387 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 387,387 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,4482% e do Condomínio Geral de 0,1104%.

O **escritório nº 402**, localizada no 4º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 159,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 147,618 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 357,428 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3264% e do Condomínio Geral de 0,1011%.

O **escritório nº 404**, localizada no 4º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 166,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 152,878 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 368,878 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,373% e do Condomínio Geral de 0,1046%.

Cada um dos **escritórios nºs 501, 601 e 701**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 148,922 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 374,922 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3975% e do Condomínio Geral de 0,1065%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 4,1925% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,3195%)

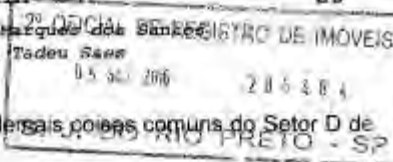
Cada um dos **escritórios nºs 502, 602 e 702**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 159,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 136,323 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 346,133 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2805% e do Condomínio Geral de 0,0976%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 3,8415% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2928%)

Cada um dos **escritórios nºs 503, 603 e 703**, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do **Bloco B**, será constituído de sala e 04 (quatro) banheiros, com 258,28 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 05 veículos e 228,47 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 536,75 m², que

MARQUES e SAES ADVOCACIA

26

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 2,0238% e do Condomínio Geral de 0,1542%.

(Totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 6,0714% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,4626%)

Cada um dos escritórios nºs 504, 604 e 704, localizadas respectivamente do 5º ao 7º pavimentos do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 162,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 138,672 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 351,482 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3023% e do Condomínio Geral de 0,0992%.

(Totais: 3 unidades, fração ideal no Setor D de 3,9069% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2976%)

O escritório nº 801, localizada no 8º pavimento do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 151,997 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 377,997 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,41% e do Condomínio Geral de 0,1074%.

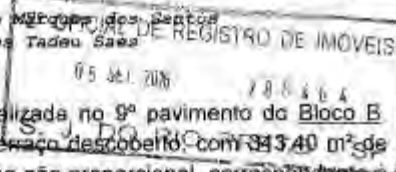
O escritório nº 802, localizada no 8º pavimento do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 159,81 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 139,106 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 348,916 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2918% e do Condomínio Geral de 0,0984%.

O escritório nº 803, localizada no 8º pavimento do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 158,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 137,672 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 345,672 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,2786% e do Condomínio Geral de 0,0974%.

O escritório nº 901, localizada no 9º pavimento do Bloco B, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 176,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 154,373 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 380,373 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,4197% e do Condomínio Geral de 0,1082%.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

27

Fábio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

O **escritório nº 903**, localizada no 9º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala, 02 (dois) banheiros e **terrace descoberto**, com **3340 m²** de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente a área de estacionamento para 04 veículos e 225,99 m² de área comum geral perfazendo área total construída de 619,39 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 2,0704% e do Condomínio Geral de 0,1578%.

O **escritório nº 904**, localizada no 9º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 166,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 146,271 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 362,271 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,3461% e do Condomínio Geral de 0,1026%.

O **escritório nº 1001**, localizada no 10º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 200,00 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 217,436 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 467,436 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,9366% e do Condomínio Geral de 0,1475%.

O **escritório nº 1004**, localizada no 10º pavimento do **Bloco B**, será constituído de sala e 02 (dois) banheiros, com 192,29 m² de área privativa, 50,00 m² de área comum de divisão não proporcional correspondente à área de estacionamento para 04 veículos e 209,515 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 451,805 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor D de 1,8665% e do Condomínio Geral de 0,1422%.

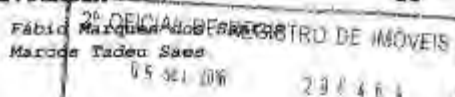
SETOR E

LOJAS

A **loja nº 01A**, localizada no pavimento térreo, será constituída da loja propriamente dita, com 267,72 m² de área privativa e 253,326 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 521,046 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,0155% e do Condomínio Geral de 0,2157%.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

28



A loja nº 02A, localizada no pavimento térreo, será constituída da loja propriamente dita, com 243,10 m² de área privativa e 230,021 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 473,121 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,9221% e do Condomínio Geral de 0,1959%.

Cada um das lojas nºs 03A, 04A e 05A, localizadas no pavimento térreo, será constituída da loja propriamente dita, com 77,25 m² de área privativa e 73,088 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 150,338 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,293% e do Condomínio Geral de 0,0622%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor E de 0,879% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1866%)

Cada um das lojas nºs 07A, 08A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 01B, 02B, 03B, 04B, 05B, 06B, 07B, 08B, 09B, 10B, 11B, 12B e 13B, localizadas no pavimento térreo, será constituída da loja propriamente dita, com 45,27 m² de área privativa e 32,298 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 77,568 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,1512% e do Condomínio Geral de 0,0321%.

(totais: 20 unidades, fração ideal no Setor E de 3,024% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,642%)

SALAS

Cada uma das salas nºs 01, 02, 03, 06, 07 e 08, localizadas no pavimento térreo, nºs 101, 102, 103, 106, 107 e 108, localizadas no 1º pavimento, e nºs 201, 202, 203, 206, 207 e 208, localizadas no 2º pavimento, será constituída da sala propriamente dita, com 141,59 m² de área privativa e 151,827 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 293,417 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,5718% e do Condomínio Geral de 0,1215%.

(totais: 18 unidades, fração ideal no Setor E de 10,2942% e fração ideal no Condomínio Geral de 2,187%)

Cada uma das salas nºs 04 e 05, localizadas no pavimento térreo, nºs 104 e 105, localizadas no 1º pavimento, e nºs 204 e 205, localizadas no 2º pavimento, será constituída da sala propriamente dita, com 162,34 m² de área privativa e 174,075 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 336,415 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,6557% e do Condomínio Geral de 0,1393%.

(totais: 6 unidades, fração ideal no Setor E de 3,9342% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,3358%)

MARQUES e SAES ADVOCACIA

29



Cada uma das salas n^{os} 09, 109 e 209, localizadas respectivamente do pavimento térreo ao 2^o pavimento, será constituída da sala propriamente dita, com 129,42 m² de área privativa e 138.776 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 268.196 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,5227% e do Condomínio Geral de 0,111%.

(totais: 3 unidades, fração ideal no Setor E de 1,5681% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,333%)

Cada uma das salas n^{os} 10 e 15, localizadas no pavimento térreo, será constituída da sala propriamente dita, com 111,78 m² de área privativa e 119,861 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 231,641 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,4515% e do Condomínio Geral de 0,0959%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,903% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1918%)

Cada uma das salas n^{os} 11 e 14, localizadas no pavimento térreo, será constituída da sala propriamente dita, com 111,17 m² de área privativa e 119,206 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 230,376 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,449% e do Condomínio Geral de 0,0954%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,898% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1908%)

Cada uma das salas n^{os} 12 e 13, localizadas no pavimento térreo, será constituída da sala propriamente dita, com 132,02 m² de área privativa e 141,565 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 273,585 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,5332% e do Condomínio Geral de 0,1133%.

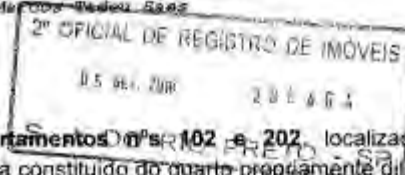
(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 1,0664% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2266%)

A sala n^o 110, localizada no 1^o pavimento, será constituída da sala propriamente dita e terraço descoberto, com 1.538,29 m² de área privativa e 1.364,202 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 2.902,492 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 5,1385% e do Condomínio Geral de 1,0914%.

A sala n^o 301, localizada no 3^o pavimento, será constituída da sala propriamente dita, sanitários masculino e feminino, 02 (dois) banheiros adaptados para porta de necessidades especiais e terraço descoberto, com 1.660,00 m² de área privativa e 1.073,401 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 2.733,401 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 4,0423% e do Condomínio Geral de 0,8592%.

MARQUES e SAES ADVOCACIA

30

Fábio Marques dos Santos
Me. Cos. Fábio SaesHOTEL

Cada um dos apartamentos n^{os} 102 e 202, localizados respectivamente nos 1^o e 2^o pavimentos, será constituído do quarto propriamente dito e banheiro, com 29,60 m² de área privativa e 75,131 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 104,731 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2036% e do Condomínio Geral de 0,0433% (totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,4072% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,0866%)

Cada um dos apartamentos n^o 104 e 204, localizados respectivamente nos 1^o e 2^o pavimentos, será constituído do quarto propriamente dito e banheiro, com 35,17 m² de área privativa e 89,269 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 124,439 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2419% e do Condomínio Geral de 0,0514% (totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,4838% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1028%)

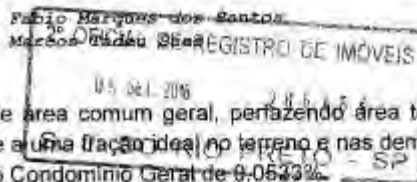
Cada um dos apartamentos n^{os} 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 137, 138, 139 e 140, localizados no 1^o pavimento, n^{os} 201, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 237, 238, 239 e 240, localizados no 2^o pavimento, n^{os} 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343 e 344 localizados no 3^o pavimento, e n^{os} 415, 417, 418, 419, 420, 422, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430 e 432, localizados no 4^o pavimento, será constituído do quarto propriamente dito e banheiro, com 27,30 m² de área privativa e 69,294 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 96,594 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,1878% e do Condomínio Geral de 0,0399% (totais: 128 unidades, fração ideal no Setor E de 23,8628% e fração ideal no Condomínio Geral de 5,0274%)

Cada um dos apartamentos n^{os} 134 e 234, localizados nos 1^o e 2^o pavimentos, será constituído do quarto propriamente dito e banheiro, com 42,02 m² de área privativa e 106,674 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 148,694 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2892% e do Condomínio Geral de 0,0614% (totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,5784% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1228%)

O apartamentos n^o 136 e 238, localizados respectivamente nos 1^o e 2^o pavimentos, será constituído do quarto propriamente dito e banheiro, com

MARQUES e SAES ADVOCACIA

31



36,45 m² de área privativa e 92,518 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 128,968 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2508% e do Condomínio Geral de 0,0633% (totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,5016% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1066%)

RESIDENCIAL – Blocos A e B

Cada um dos apartamentos nºs 101A, 101B, 201A e 201B, localizados respectivamente nos 1º e 2º pavimentos, será constituído de suite (dormitório com banheiro privativo), dormitório, banheiro, sala com terraço e cozinha/área de serviço, fazendo jus a 01 (uma) vaga de garagem acessória, vinculada e determinada, com 83,41 m² de área privativa, 12,50 m² de área privativa da vaga de garagem e 108,02 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 203,93 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,3702% e do Condomínio Geral de 0,0786%.

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor E de 1,4808% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,3144%)

Cada um dos apartamentos nºs 102A, 102B, 202A e 202B, localizados respectivamente nos 1º e 2º pavimentos, será constituído de suite (dormitório com banheiro privativo), dormitório, banheiro, sala com terraço e cozinha/área de serviço, fazendo jus a 01 (uma) vaga de garagem acessória, vinculada e determinada, com 70,39 m² de área privativa, 12,50 m² de área privativa da vaga de garagem e 94,66 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 177,55 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,3187% e do Condomínio Geral de 0,0677%.

(totais: 4 unidades, fração ideal no Setor E de 1,2748% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2708%)

Cada um dos apartamentos nºs 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106A, 106B, 107A, 107B, 108A, 108B, 109A, 109B, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114A e 114B, localizados no 1º pavimento, e nºs 203A, 203B, 204A, 204B, 205A, 205B, 206A, 206B, 207A, 207B, 208A, 208B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 212A, 212B, 213A, 213B, 214A e 214B, localizados no 2º pavimento, será constituído de suite (dormitório com banheiro privativo), dormitório, banheiro, sala com terraço e cozinha/área de serviço, fazendo jus a 01 (uma) vaga de garagem acessória, vinculada e determinada, com 56,85 m² de área privativa, 12,50 m² de área privativa da vaga de garagem e 80,765 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 150,115 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2653% e do Condomínio Geral de 0,0563%.

(totais: 48 unidades, fração ideal no Setor E de 12,7344% e fração ideal no Condomínio Geral de 2,7024%)

MARQUES e SAES ADVOCACIA

32

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cada um dos apartamentos n^{os} **115A, 115B, 116A e 116B**, localizados no 1^o pavimento, e n^{os} **215A, 215B, 216A e 216B**, localizados no 2^o pavimento, será constituído de suite (dormitório com banheiro privativo), dormitório, banheiro, sala com terraço e cozinha/área de serviço, fazendo jus a 01 (uma) vaga de garagem acessória, vinculada e determinada, com 62,76 m² de área privativa, 12,50 m² de área privativa da vaga de garagem e 86,831 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 162,091 m² que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2886% e do Condomínio Geral de 0,0613% (totais: 5 unidades, fração ideal no Setor E de 2,3088% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,4904%)

Cada um dos apartamentos n^{os} **301A, 301B, 302A, 302B, 303A, 303B, 304A e 304B**, localizados no 3^o pavimento, será constituído de suite (dormitório com banheiro privativo), dormitório, banheiro, sala com terraço e cozinha/área de serviço, fazendo jus a 02 (duas) vaga de garagem acessórias, vinculadas e determinadas, com 113,25 m² de área privativa, 25,00 m² de área privativa das vagas de garagem e 139,071 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 277,321 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,4441% e do Condomínio Geral de 0,0943% (totais: 8 unidades, fração ideal no Setor E de 3,5528% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,7544%)

Cada um dos apartamentos duplex n^{os} **305A e 305B**, localizados no 3^o pavimento, será constituído, no 2^o pavimento, de suite (dormitório com banheiro privativo), dormitório, banheiro, e, no 3^o pavimento, de sala com terraço, lavabo e cozinha/área de serviço, fazendo jus a 01 (uma) vaga de garagem acessória, vinculada e determinada, com 91,09 m² de área privativa, 25,00 m² de área privativa das vagas de garagem e 140,022 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 256,112 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,4478% e do Condomínio Geral de 0,0951% (totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,8956% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1902%)

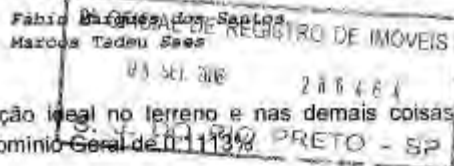
BOLSÕES DE ESTACIONAMENTO

Cada um dos bolsões de estacionamento n^{os} **01, 09 e 10**, localizados no 2^o subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 05 (cinco) veículos e terá 62,50 m² de área privativa e 114,96 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 177,46 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,2184% e do Condomínio Geral de 0,0464% (totais: 3 unidades, fração ideal no Setor E de 0,6552% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1392%)

O bolsão de estacionamento n^o **02**, localizado no 2^o subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 12 (doze) veículos e terá 150,00 m² de área privativa e 275,905 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de

MARQUES e SAES ADVOCACIA

33



425,905 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,5242% e do Condomínio Geral de 0,1113%.

O **bolsão de estacionamento nº 03**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 24 (vinte e quatro) veículos e terá 300,00 m² de área privativa e 551,809 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 851,809 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,0484% e do Condomínio Geral de 0,2227%.

O **bolsão de estacionamento nº 04**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 35 (trinta e cinco) veículos e terá 437,50 m² de área privativa e 804,722 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.242,222 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,5289% e do Condomínio Geral de 0,3247%.

O **bolsão de estacionamento nº 05**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 29 (vinte e nove) veículos e terá 362,50 m² de área privativa e 666,769 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.029,269 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,2668% e do Condomínio Geral de 0,2691%.

O **bolsão de estacionamento nº 06**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 03 (três) veículos e terá 37,50 m² de área privativa e 68,975 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 106,475 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,131% e do Condomínio Geral de 0,0278%.

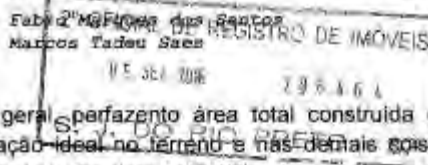
O **bolsão de estacionamento nº 07**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 02 (dois) veículos e terá 25,00 m² de área privativa e 45,985 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 70,985 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,0874% e do Condomínio Geral de 0,0186%.

O **bolsão de estacionamento nº 08**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 18 (dezoito) veículos e terá 225,00 m² de área privativa e 413,857 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 638,857 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,7863% e do Condomínio Geral de 0,1670%.

O **bolsão de estacionamento nº 11**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 30 (trinta) veículos e terá 375,00 m² de área

MARQUES e SAES ADVOCACIA

34



privativa e 689,762 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.064,762 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,3105% e do Condomínio Geral de 0,2783%.

O **bolsão de estacionamento nº 12**, localizado no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 14 (quatorze) veículos e terá 175,00 m² de área privativa e 321,889 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 496,889 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,6115% e do Condomínio Geral de 0,1299%.

Cada um dos **bolsões de estacionamento nºs 13 e 14** localizados no 2º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 11 (onze) veículos e terá 137,50 m² de área privativa e 252,913 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 390,413 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,4805% e do Condomínio Geral de 0,1021%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,961% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,2042%)

Cada um dos **bolsões de estacionamento nºs 01 e 07** localizados no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 10 (dez) veículos e terá 125,00 m² de área privativa e 229,92 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 354,92 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,4368% e do Condomínio Geral de 0,0928%.

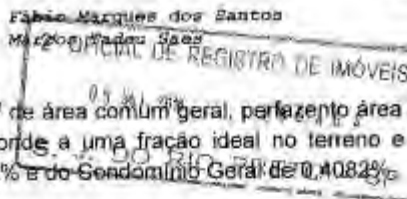
(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 0,8736% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,1856%)

O **bolsão de estacionamento nº 02**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 21 (vinte e um) veículos e terá 262,50 m² de área privativa e 482,834 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 745,334 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,9173% e do Condomínio Geral de 0,1948%.

Cada um dos **bolsões de estacionamento nºs 03 e 04** localizados no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 20 (vinte) veículos e terá 250,00 m² de área privativa e 459,842 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 709,842 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,8736% e do Condomínio Geral de 0,1856%.

(totais: 2 unidades, fração ideal no Setor E de 1,7472% e fração ideal no Condomínio Geral de 0,3712%)

O **bolsão de estacionamento nº 05**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 44 (quarenta e quatro) veículos e terá



550,00 m² de área privativa e 1.011,651 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.561,651 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,922% e do Condomínio Geral de 0,1082%.

O **bolsão de estacionamento nº 06**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 41 (quarenta e um) veículos e terá 512,50 m² de área privativa e 942,675 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 1.455,175 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 1,791% e do Condomínio Geral de 0,3804%.

O **bolsão de estacionamento nº 08**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 09 (nove) veículos e terá 112,50 m² de área privativa e 206,928 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 319,428 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,3931% e do Condomínio Geral de 0,0835%.

O **bolsão de estacionamento nº 09**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 17 (dezesete) veículos e terá 212,50 m² de área privativa e 390,865 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 603,365 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,7426% e do Condomínio Geral de 0,1577%.

O **bolsão de estacionamento nº 10**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 14 (quatorze) veículos e terá 175,00 m² de área privativa e 321,889 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 496,889 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,6115% e do Condomínio Geral de 0,1299%.

O **bolsão de estacionamento nº 11**, localizado no 1º subsolo, terá capacidade para o estacionamento de 12 (doze) veículos e terá 150,00 m² de área privativa e 275,905 m² de área comum geral, perfazendo área total construída de 425,905 m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do Setor E de 0,5242% e do Condomínio Geral de 0,1113%.

São José do Rio Preto, 12 de agosto de 2016.

(Handwritten signatures of Fuad Miguel Pachá Júnior and Marco Antônio Dosualdo)

GEORGINA BUSINESS PARK - SPÉ LTDA.

Fuad Miguel Pachá Júnior - Marco Antônio Dosualdo

MARQUES e SAES ADVOCACIA

1

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

ANEXO II

04 SET 2016

206464

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RIO PRETO - SP

"GEORGINA BUSINESS PARK"

RATEIO DE DESPESAS

As despesas comuns do Condomínio "GEORGINA BUSINESS PARK" dividem-se em 02 (dois) tipos, a saber:

a) despesas relativas às **partes comuns gerais**, vinculadas a todos os setores, que serão suportadas por todos os Condôminos, na proporção das respectivas frações ideais de terreno no Condomínio Geral, indicadas no quadro a seguir:

b) despesas relativas às **partes comuns específicas de cada Setor**, que serão suportadas apenas pelos Condôminos do respectivo setor, na proporção das respectivas frações ideais de terreno no próprio Setor, indicadas no quadro a seguir.

QUADRO DE RATEIOS DE DESPESAS

Setor	Torre	Unidades	Fração Ideal no Condomínio Geral (letra "a")	Fração Ideal no Setor (letra "b")
A	1	escritórios nºs 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801 e 901	0,5058%	1,7052%
A	1	escritórios nºs 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802 e 902	0,4779%	1,6108%
A	1	escritório nº 1001	1,0749%	3,6225%
A	2	escritórios nºs 01 e 04 de cada um dos Blocos A e B	0,0884%	0,2981%
A	2	escritórios nºs 02 e 03 de cada um dos Blocos A e B	0,0875%	0,2949%
A	2	escritórios nºs 101 e 102, 201, 202, 301, 302, 401,	0,0552%	0,186%

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
 Fone (17) 3255.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

2

Fabio Marques dos Santos
 Marcelo Sidelizakis
REGISTRO DE IMOVEIS

05/01/2016 2044881

		402, 501 e 502 de cada um dos Blocos A e B		
A	2	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 111, 312, 203, 204, 205, 206, 211, 212, 303, 304, 305, 306, 311, 312, 403, 404, 405, 406, 411, 412, 503, 504, 505, 506, 511, 512 de cada um dos Blocos A e B	0,0503%	0,1694%
A	2	escritórios n°s 107, 108, 109, 110, 207, 208, 209, 210, 307, 308, 309, 310, 407, 408, 409, 410, 507, 508, 509, 510 de cada um dos Blocos A e B	0,0509%	0,1714%
A	2	escritório n° 213 de cada um dos Blocos A e B	0,0874%	0,2945%
A	2	escritórios n°s 313, 413 e 513 de cada um dos Blocos A e B	0,2876%	0,9018%
A	3	escritórios n°s 01 e 02	0,0868%	0,3262%
A	3	escritórios n°s 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701 e 702	0,0596%	0,2008%
A	3	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 107, 108, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 603, 604, 703 e 704	0,0556%	0,1875%
A	3	escritórios n°s 109, 110, 209, 210, 309, 310, 409, 410, 509 e 510	0,0611%	0,206%
A	3	escritório n° 605	0,2132%	0,7185%
A	3	escritório n° 705	0,1514%	0,5102%
A	4	escritórios n°s 01 e 02 do Bloco A	0,087%	0,2932%
A	4	escritórios n°s 101, 102, 111, 112, 201, 202, 211, 212, 301, 302, 311 e 312 do Bloco A	0,0548%	0,1849%
A	4	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 310 do Bloco A	0,0499%	0,1683%
A	4	escritórios n°s 213 e 313 do Bloco A	0,0862%	0,2904%
A	4	escritórios n°s 413 e 513 do Bloco A	0,2642%	0,8906%
A	4	escritórios n°s 01 e 02 do Bloco B	0,0879%	0,2963%
A	4	escritórios 03 e 04 do Bloco B	0,087%	0,2932%
A	4	escritórios n°s 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501 e 502 do Bloco B	0,0548%	0,1849%
A	4	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 111, 112, 203, 204, 205, 206, 211, 212, 303, 304, 305, 306, 311, 312, 403, 404, 405, 406, 411, 412, 503, 504, 505, 506, 511 e 512 do Bloco B	0,0499%	0,1683%
A	4	escritórios n°s 107, 108, 109, 110, 207, 208, 209, 210, 307, 308, 309, 310, 407, 408, 409, 410, 507, 508, 509 e 510 do Bloco B	0,0506%	0,1704%
A	4	escritórios n°s 213 e 313 do Bloco B	0,2712%	0,9141%
A	4	escritórios n°s 413 e 513 do Bloco B	0,2633%	0,8874%
B	5	escritório n° 01	0,1269%	0,6731%
B	5	escritório n° 02	0,1751%	0,9293%
B	5	escritório n° 101	0,0618%	0,3282%
B	5	escritórios n°s 102, 103, 202, 203, 302, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802 e 803	0,0676%	0,359%
B	5	escritórios n°s 104, 201, 204, 301, 304, 401, 404, 501, 504, 601, 604, 704, 801 e 804	0,0624%	0,331%

Rua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
 Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

3

Fábulo MAGALHÃES DE SAES
 Marcos Tadeu Saes
 04 SET 2016 2016/10/4

		J. DO RIO PRETO - SP	
B	5	escritórios n°s 105, 205, 210, 305, 310, 405, 410, 505, 510, 605, 610, 705, 710, 805 e 810	0,0394% 0,2089%
B	5	escritórios n°s 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706 e 806	0,0488% 0,2592%
B	5	escritórios n°s 207, 307, 407, 507, 607, 707 e 807	0,0501% 0,2661%
B	5	escritórios n°s 208, 308, 408 e 508	0,1179% 0,6256%
B	5	escritórios n°s 209, 309, 409, 509, 609, 709 e 809	0,0438% 0,2327%
B	5	escritório n° 608	0,0838% 0,4448%
B	5	escritório n° 701	0,0563% 0,2989%
B	5	escritórios n°s 708 e 808	0,0703% 0,3733%
B	6	escritório n° 01	0,1269% 0,6731%
B	6	escritório n° 02	0,1751% 0,9293%
B	6	escritório n° 101	0,0618% 0,3282%
B	6	escritórios n°s 102, 103, 202, 203, 302, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802 e 803	0,0676% 0,359%
B	6	escritórios n°s 104, 201, 204, 301, 304, 401, 404, 501, 504, 601, 604, 704, 801 e 804	0,0624% 0,331%
B	6	escritórios n°s 105, 205, 210, 305, 310, 405, 410, 505, 510, 605, 610, 705, 710, 805 e 810	0,0394% 0,2089%
B	6	escritórios n°s 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706 e 806	0,0488% 0,2592%
B	6	escritórios n°s 207, 307, 407, 507, 607, 707 e 807	0,0501% 0,2661%
B	6	escritórios n°s 208, 308, 408 e 508	0,1179% 0,6256%
B	6	escritórios n°s 209, 309, 409, 509, 609, 709 e 809	0,0438% 0,2327%
B	6	escritório n° 608	0,0838% 0,4448%
B	6	escritório n° 701	0,0563% 0,2989%
B	6	escritórios n°s 708 e 808	0,0703% 0,3733%
B	7	escritório n° 01	0,1269% 0,6731%
B	7	escritório n° 02	0,1751% 0,9293%
B	7	escritório n° 101	0,0618% 0,3282%
B	7	escritórios n°s 102, 103, 202, 203, 302, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802 e 803	0,0676% 0,359%
B	7	escritórios n°s 104, 201, 204, 301, 304, 401, 404, 501, 504, 601, 604, 704, 801 e 804	0,0624% 0,331%
B	7	escritórios n°s 105, 205, 210, 305, 310, 405, 410, 505, 510, 605, 610, 705, 710, 805 e 810	0,0394% 0,2089%
B	7	escritórios n°s 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706 e 806	0,0488% 0,2592%
B	7	escritórios n°s 207, 307, 407, 507, 607, 707 e 807	0,0501% 0,2661%
B	7	escritórios n°s 208, 308, 408 e 508	0,1179% 0,6256%
B	7	escritórios n°s 209, 309, 409, 509, 609, 709 e 809	0,0438% 0,2327%
B	7	escritório n° 608	0,0838% 0,4448%
B	7	escritório n° 701	0,0563% 0,2989%
B	7	escritórios n°s 708 e 808	0,0703% 0,3733%
B	8	escritório n° 01	0,1269% 0,6731%
B	8	escritório n° 02	0,1751% 0,9293%
B	8	escritório n° 101	0,0618% 0,3282%
B	8	escritórios n°s 102, 103, 202, 203, 302, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802 e 803	0,0676% 0,359%
B	8	escritórios n°s 104, 201, 204, 301, 304, 401, 404,	0,0624% 0,331%

MARQUES e SAES ADVOCACIA

4

Fabio Marques dos Santos
Marcos Tadeu Saes

DE JUL. 2008 2004/04

		501, 504, 601, 604, 704, 801 e 804		
B	B	escritórios n°s 105, 205, 210, 305, 310, 405, 410, 505, 510, 605, 610, 705, 710, 805 e 810	0,0394%	0,2089%
B	B	escritórios n°s 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706 e 806	0,0488%	0,2592%
B	B	escritórios n°s 207, 307, 407, 507, 607, 707 e 807	0,0501%	0,2661%
B	B	escritórios n°s 208, 308, 408 e 508	0,1179%	0,6256%
B	B	escritórios n°s 209, 309, 409, 509, 609, 709 e 809	0,0438%	0,2327%
B	B	escritório n° 608	0,0838%	0,4448%
B	B	escritório n° 701	0,0563%	0,2989%
B	B	escritórios n°s 708 e 808	0,0703%	0,3733%
C	9	escritórios n°s 01 e 02 do Bloco A	0,1004%	0,4438
C	9	escritórios n°s 101, 102, 111, 112, 201, 202, 211, 212, 301, 302, 311, 312 do Bloco A	0,0656%	0,2899%
C	9	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 do Bloco A	0,0598%	0,2643%
C	9	escritórios n°s 213 e 313 do Bloco A	0,1034%	0,4568%
C	9	escritórios n°s 413 e 513 do Bloco A	0,3162%	1,3972%
C	9	escritórios n°s 01 e 02 do Bloco B	0,1054%	0,4659%
C	9	escritórios n°s 03 e 04 do Bloco B	0,1043%	0,4611%
C	9	escritórios n°s 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501 e 502 do Bloco B	0,0656%	0,2899%
C	9	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 111, 112, 203, 204, 205, 206, 211, 212, 303, 304, 305, 306, 311, 312, 403, 404, 405, 406, 411, 412, 503, 504, 505, 506, 511 e 512 do Bloco B	0,0598%	0,2643%
C	9	escritórios n°s 107, 108, 109, 110, 207, 208, 209, 210, 307, 308, 309, 310, 407, 408, 409, 410, 507, 508, 509 e 510 do Bloco B	0,0605%	0,2675%
C	9	escritórios n°s 213 e 313 do Bloco B	0,3244%	1,4312%
C	9	escritórios n°s 413 e 513 do Bloco B	0,3151%	1,3922%
C	10	escritórios n°s 01 e 02	0,1043%	0,4611%
C	10	escritórios n°s 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701 e 702	0,064%	0,2827%
C	10	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 107, 108, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 603, 604, 703 e 704	0,0598%	0,2643%
C	10	escritórios n°s 109, 110, 209, 210, 309, 310, 409, 410, 509 e 510	0,0656%	0,2899%
C	10	escritório n° 605	0,2288%	1,0089%
C	10	escritório n° 705	0,1602%	0,7079%
C	11	escritórios n°s 01 e 04 de cada um dos Blocos A e B	0,1054%	0,4659%
C	11	escritórios n°s 02 e 03 de cada um dos Blocos A e B	0,1043%	0,4611%
C	11	escritórios n°s 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501 e 502 de cada um dos Blocos A e B	0,0656%	0,2899%
C	11	escritórios n°s 103, 104, 105, 106, 111, 112, 203, 204, 205, 206, 211, 212, 303, 304, 305, 306, 311,	0,0598%	0,2643%

Rua XV de Novembro, 2229, 1ª Andar, cj-12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
Fone: (17) 3225.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA
 2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes
 206464

		SALA DO RIO PRETO - SP		
		312, 403, 404, 405, 406, 411, 412, 503, 504, 505, 506, 511 e 512		
C	11	escritórios n°s 107, 108, 109, 110, 207, 208, 209, 210, 307, 308, 309, 310, 407, 408, 409, 410, 507, 508, 509 e 510 de cada um dos Blocos A e B	0,0605%	0,2675%
C	11	escritório n° 213 de cada um dos Blocos A e B	0,1042%	0,4604%
C	11	escritórios n°s 313, 413 e 513 de cada um dos Blocos A e B	0,2432%	1,0728%
D	12	loja n° 01 do Bloco A	0,1252%	1,8392%
D	12	escritório n° 101 do Bloco A	0,1006%	1,3203%
D	12	escritório n° 102 do Bloco A	0,1186%	1,5565%
D	12	escritório n° 201 do Bloco A	0,0933%	1,2241%
D	12	escritório n° 202 do Bloco A	0,0908%	1,192%
D	12	escritório n° 203 do Bloco A	0,0992%	1,3024%
D	12	escritório n° 204 do Bloco A	0,092%	1,2075%
D	12	escritório n° 301 do Bloco A	0,0929%	1,2192%
D	12	escritório n° 302 do Bloco A	0,0905%	1,1872%
D	12	escritório n° 303 do Bloco A	0,1167%	1,5317%
D	12	escritório n° 304 do Bloco A	0,0916%	1,2027%
D	12	escritório n° 401 do Bloco A	0,0963%	1,2638%
D	12	escritório n° 402 do Bloco A	0,0938%	1,2305%
D	12	escritório n° 404 do Bloco A	0,095%	1,2466%
D	12	escritórios n°s 501, 601 e 701 do Bloco A	0,0923%	1,2116%
D	12	escritórios n°s 502, 602 e 702 do Bloco A	0,0899%	1,1798%
D	12	escritórios n°s 503, 603 e 703 do Bloco A	0,1587%	2,0824%
D	12	escritórios n°s 504, 604 e 704 do Bloco A	0,0894%	1,1733%
D	12	escritório n° 801 do Bloco A	0,0933%	1,2242%
D	12	escritório n° 802 do Bloco A	0,0932%	1,2232%
D	12	escritório n° 803 do Bloco A	0,0992%	1,3024%
D	12	escritório n° 804 do Bloco A	0,092%	1,2075%
D	12	escritório n° 901 do Bloco A	0,0933%	1,2245%
D	12	escritório n° 902 do Bloco A	0,0932%	1,2235%
D	12	escritório n° 903 do Bloco A	0,0993%	1,3027%
D	12	escritório n° 904 do Bloco A	0,0917%	1,2039%
D	12	escritório n° 1001 do Bloco A	0,1202%	1,5776%
D	12	escritório n° 1003 do Bloco A	0,1009%	1,3241%
D	12	escritório n° 1004 do Bloco A	0,0936%	1,2281%
D	12	loja n° 01 do Bloco B	0,0615%	0,8066%
D	12	escritório n° 101 do Bloco B	0,1163%	1,5262%
D	12	escritório n° 102 do Bloco B	0,1065%	1,3973%
D	12	escritório n° 201 do Bloco B	0,1074%	1,41%
D	12	escritório n° 202 do Bloco B	0,0984%	1,2918%
D	12	escritório n° 203 do Bloco B	0,0974%	1,2786%
D	12	escritórios n°s 204 e 804 do Bloco B	0,1019%	1,3370%
D	12	escritório n° 301 do Bloco B	0,1071%	1,4052%
D	12	escritório n° 302 do Bloco B	0,0981%	1,2874%
D	12	escritório n° 303 do Bloco B	0,1146%	1,5041%
D	12	escritório n° 304 do Bloco B	0,1015%	1,3324%
D	12	escritório n° 401 do Bloco B	0,1104%	1,4482%
D	12	escritório n° 402 do Bloco B	0,1011%	1,3264%

Rua XV de Novembro, 2929, 1° andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP.
 Fone (17) 3295.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
 Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes
 05 Set. 07 285154

D	12	escritório nº 404 do Bloco B	S. J. DC	0,1046%	1,373%
D	12	escritórios nºs 501, 601 e 701 do Bloco B		6,1965%	1,3975%
D	12	escritórios nºs 502, 602 e 702 do Bloco B		0,0976%	1,2805%
D	12	escritórios nºs 503, 603 e 703 do Bloco B		0,1542%	2,0238%
D	12	escritórios nºs 504, 604 e 704 do Bloco B		0,0992%	1,3023%
D	12	escritório nº 801 do Bloco B		0,1074%	1,41%
D	12	escritório nº 802 do Bloco B		0,984%	1,2918%
D	12	escritório nº 803 do Bloco B		0,0974%	1,2786%
D	12	escritório nº 901 do Bloco B		0,1082%	1,4197%
D	12	escritório nº 903 do Bloco B		0,1578%	2,0704%
D	12	escritório nº 904 do Bloco B		0,1026%	1,3461%
D	12	escritório nº 1001 do Bloco B		0,1475%	1,9366%
D	12	escritório nº 1004 do Bloco B		0,1422%	1,8665%
E	única	loja nº 01A		0,2157%	1,0155%
E	única	loja nº 02A		0,1959%	0,9221%
E	única	lojas nºs 03A, 04A e 05A		0,0622%	0,293%
E	única	lojas nºs 07A, 08A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 01B, 02B, 03B, 04B, 05B, 06B, 07B, 08B, 09B, 10B, 11B, 12B e 13B		0,0321%	0,1512%
E	única	salas nºs 01, 02, 03, 06, 07, 08, 101, 102, 103, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 206, 207 e 208		0,1215%	0,5719%
E	única	salas nºs 04, 05, 104, 105, 204 e 205		0,1393%	0,6557%
E	única	salas nºs 09, 109 e 209		0,111%	0,5227%
E	única	salas nºs 10 e 15		0,0959%	0,4515%
E	única	salas nºs 11 e 14		0,0954%	0,449%
E	única	salas nºs 12 e 13		0,1133%	0,5332%
E	única	sala nº 110		1,0914%	5,1385%
E	única	sala nº 301		0,8592%	4,0423%
E	única	apartamentos nºs 102 e 202 (hotel)		0,0433%	0,2036%
E	única	apartamentos nº 104 e 204 (hotel)		0,0514%	0,2419%
E	única	apartamentos nºs 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 137, 138, 139, 140, 201, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 237, 238, 239, 240, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 415, 417, 418, 419, 420, 422, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430 e 432 (hotel)		0,0399%	0,1878%
E	única	apartamentos nºs 134 e 234 (hotel)		0,0614%	0,2892%
E	única	apartamento nº 136 e 236 (hotel)		0,0533%	0,2508%
E	única	apartamentos nºs 101A, 101B, 201A e 201B		0,0786%	0,3702%
E	única	apartamentos nºs 102A, 102B, 202A e 202B		0,0677%	0,3187%
E	única	apartamentos nºs 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106A, 106B, 107A, 107B, 108A, 108B, 109A, 109B, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A		0,0563%	0,2653%

Sua XV de Novembro, 2939, 1º andar, cj. 12, Centro, CEP 15015-110, São José do Rio Preto-SP
 Fone (17) 3235.6061

MARQUES e SAES ADVOCACIA

7

Fábio Marques dos Santos
 Marcos Tadeu Saes
REGISTRO DE IMOVEIS

		113B, 114A, 114B, 203A, 203B, 204A, 204B, 205A, 205B, 206A, 206B, 207A, 207B, 208A, 208B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 212A, 212B, 213A, 213B, 214A e 214B		
E	única	apartamentos nºs 115A, 115B, 116A, 116B, 215A, 215B, 216A e 216B	0,0613%	0,2896%
E	única	apartamentos nºs 301A, 301B, 302A, 302B, 303A, 303B, 304A e 304B	0,0943%	0,4441%
E	única	apartamentos duplex nºs 305A e 305B	0,0951%	0,4478%
E	única	bolsões de estacionamento nºs 01, 09 e 10 do 2º subsolo	0,0464%	0,2184%
E	única	bolsão de estacionamento nº 02 do 2º subsolo	0,1113%	0,5242%
E	única	bolsão de estacionamento nº 03 do 2º subsolo	0,2227%	1,0484%
E	única	bolsão de estacionamento nº 04 do 2º subsolo	0,3247%	1,5289%
E	única	bolsão de estacionamento nº 05 do 2º subsolo	0,2691%	1,2668%
E	única	bolsão de estacionamento nº 06 do 2º subsolo	0,0278%	0,131%
E	única	bolsão de estacionamento nº 07 do 2º subsolo	0,0186%	0,0874%
E	única	bolsão de estacionamento nº 08 do 2º subsolo	0,1670%	0,7863%
E	única	bolsão de estacionamento nº 11 do 2º subsolo	0,2783%	1,3105%
E	única	bolsão de estacionamento nº 12 do 2º subsolo	0,1299%	0,6115%
E	única	bolsões de estacionamento nºs 13 e 14 do 2º subsolo	0,1021%	0,4805%
E	única	bolsões de estacionamento nºs 01 e 07 do 1º subsolo	0,0928%	0,4368%
E	única	bolsão de estacionamento nº 02 do 1º subsolo	0,1948%	0,9173%
E	única	bolsões de estacionamento nºs 03 e 04 do 1º subsolo	0,1856%	0,8736%
E	única	bolsão de estacionamento nº 05 do 1º subsolo	0,4082%	1,922%
E	única	bolsão de estacionamento nº 06 do 1º subsolo	0,3804%	1,791%
E	única	bolsão de estacionamento nº 08 do 1º subsolo	0,0835%	0,3931%
E	única	bolsão de estacionamento nº 09 do 1º subsolo	0,1577%	0,7426%
E	única	bolsão de estacionamento nº 10 do 1º subsolo	0,1299%	0,6115%
E	única	bolsão de estacionamento nº 11 do 1º subsolo	0,1113%	0,5242%

São José do Rio Preto, 12 de agosto de 2016

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.
 Fued Miguel Pachá Júnior - Marco Antônio Dosualda

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO



São Paulo, 27 de agosto de 2019
Marco Dosswald
H&Auff
Av. Anísio Haddad, 8001 - Jardim Fernandes
São José do Rio Preto, SP
55 17 3227.5888


Ref: Estudo de Viabilidade – Hilton Garden Inn São José do Rio Preto
São José do Rio Preto, São Paulo

Apresentamos a seguir a análise simplificada para inserção de um empreendimento hoteleiro na cidade de São José do Rio Preto. O estudo oferece um diagnóstico da propriedade indicada e do mercado de hospedagem local.

O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela *Appraisal Foundation*, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*.

A Hotelinvest certifica que não tem qualquer interesse na propriedade e que sua contratação e remuneração não são vinculadas aos resultados apresentados neste relatório. O empreendimento proposto é o objeto dos comentários desenvolvidos neste relatório e de todos os pressupostos e condições limitantes aqui apontados.

Atenciosamente,


Renata Cassani, Analista
rcassani@hotelinvest.com.br


Cristiano Vásques, Sócio
cvasques@hotelinvest.com.br


Diogo Canteras, Sócio-diretor
dcanteras@hotelinvest.com.br

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	4	10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO.....	47
2. O PROJETO HOTELEIRO.....	9	11. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
3. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO.....	15	12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS.....	54
4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS.....	18	13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO.....	58
5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS.....	27	14. CERTIFICAÇÃO.....	62
6. POSICIONAMENTO E PENETRAÇÃO DO HOTEL.....	36	15. GLOSSÁRIO.....	64
7. DRE SINTÉTICO DO HOTEL.....	38	16. APÊNDICE – RENTABILIDADE A VISTA.....	67
8. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO POR APARTAMENTO.....	40		
9. TIR E VLP DO HOTEL PROPOSTO.....	44		

1. INTRODUÇÃO

A HotelInvest é líder em consultoria e serviços especializados em hotelaria na América do Sul, foi fundada em 1999 e é referência em assessoria de investimento hoteleiro na região.

A HotelInvest foi contratada para elaborar um Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômica para o Hilton Garden Inn São José do Rio Preto, empreendimento hoteleiro de categoria *midscale*, a ser implantado na cidade de São José do Rio Preto. O empreendedor é a empresa HDauff, incorporadora imobiliária que atua no mercado desde 2008, com empreendimentos tanto em São José do Rio Preto quanto na cidade de São Paulo. A Hdauff realiza projetos inovadores com alto padrão de qualidade e inovação.

O objetivo deste relatório é apresentar as principais conclusões do estudo, o qual oferece um diagnóstico do projeto em desenvolvimento e do mercado de hospedagem na cidade de São José do Rio Preto. O relatório foi preparado seguindo as normas estabelecidas pela Appraisal Foundation, que constam no documento *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*.

Todo o trabalho de campo e as projeções presentes neste relatório foram desenvolvidos em maio de 2019.

1. INTRODUÇÃO

Metodologia

A metodologia utilizada para desenvolver esse estudo é baseada em pesquisas de mercado e em técnicas de avaliação adotadas pelo *American Institute of Real Estate Appraisers* e pelo *Appraisal Institute*, contida em diversas publicações de Stephen Rushmore, entre as quais: *The Valuation of Hotels and Motels* (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1983); *Hotels, Motels and Restaurants: Valuations and Market Studies* (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1983); *The Computerized Income Approach to Hotel/Motel Market Studies and Valuations* (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1990); *Hotels and Motels: A Guide to Market Analysis, Investment Analysis, and Valuations* (Chicago: Appraisal Institute, 1992); *Hotels and Motels – Valuations and Market Studies* (Chicago: Appraisal Institute, 2001).

O estudo foi feito de acordo com as seguintes etapas:

- * **Análise do entorno do projeto.** O local onde o empreendimento será inserido foi analisado sob aspectos que interferem no processo de indução e captação de demanda por hospedagem, tais como acessibilidade, visibilidade e entorno;
- * **Análise da demanda do mercado.** A demanda de hospedagem foi dividida em diferentes segmentos de características específicas que potencialmente estão inseridos na área de influência do empreendimento. As características investigadas incluem: motivo da viagem, permanência média, facilidades e amenidades requeridas, sazonalidade, flutuações diárias de demanda e sensibilidade a preço. Sob esses aspectos qualitativos, e com base no desempenho da oferta competitiva, é estimada a demanda atendida na área de influência;
- * **Análise da oferta existente e futura.** As visitas e análise da competição existente proveem uma indicação da atual situação dos hotéis em operação que interferem de maneira direta na capacidade do empreendimento em estudo de captar demanda dos diversos segmentos existentes. Um levantamento dos projetos de hotéis em desenvolvimento junto ao governo e aos hoteleiros locais foi realizado tendo-se em consideração o posicionamento mercadológico de cada empreendimento e as suas reais capacidades de captação de demanda;

1. INTRODUÇÃO

Metodologia

- **Estimativa do desempenho atual do setor.** Entrevistas foram conduzidas com os principais gerentes de hotéis do mercado analisado para estimar a ocupação e a diária média dos hotéis em operação. Adicionalmente, buscou-se identificar nas reuniões tendências históricas recentes de como evoluiu a performance do mercado nos últimos 3 anos;
- **Análise do macro ambiente e projeção de demanda e diária média do mercado.** A área de influência do empreendimento foi analisada para se identificar tendências demográficas e econômicas que possam de alguma maneira impactar na demanda local por hospedagem. Diversos dados secundários foram analisados para entender as perspectivas de crescimento econômico local e seu impacto no mercado hoteleiro da região, levando-se em consideração também o *pipeline* de novos hotéis no mercado;
- **Projeção de desempenho do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.** Com base no desempenho histórico da oferta competitiva e nas perspectivas de evolução de oferta e demanda, são projetadas as taxas de ocupação e as diárias médias do hotel em estudo. Estes índices são importantes indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, essenciais para embasar as projeções operacionais e a avaliação financeira do negócio;
- **Projeções operacionais do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.** Uma detalhada projeção das receitas e das despesas, feita de acordo com o *Uniform System of Accounts for Hotels*, apresenta os benefícios econômicos do empreendimento proposto e prevê as bases para a projeção do fluxo de caixa do negócio. As receitas são calculadas com base nas projeções de ocupação e de diárias médias e as despesas são estimadas com base na conceituação do produto;
- **Análise financeira do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.** A avaliação financeira é feita sobre o custo total do investimento e o fluxo de caixa descontado, já que se acredita ser este o método mais comumente utilizado pelos empreendedores quando no processo de decisão, dentre diversas alternativas de negócios, para realização de novos investimentos.

1. INTRODUÇÃO

Metodologia

As projeções de diária média dos hotéis analisados e do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto são expressas em valores reais de maio de 2019, brutas e sem café da manhã.

As etapas descritas anteriormente são realizadas pela equipe de analistas do projeto, sempre acompanhados pelos consultores seniores da empresa. Após a conclusão do estudo, os resultados também são debatidos e validados entre os sócios da HotelInvest, para que as projeções apresentadas reflitam a visão da empresa sobre o cenário mais provável de ocorrência.

**Metodologia internacionalmente aceita,
conforme as normas estabelecidas pela
entidade norte-americana *Appraisal
Institute*.**





2. O PROJETO HOTELEIRO

Complexo imobiliário – Georgina Business Park

- O hotel estará inserido no maior *business park* do Brasil, que conta com terreno de 132 mil m² de área, sendo que o total de área construída é de 150 mil m², com investimento de aproximadamente R\$ 500 milhões.
- O complexo contará com 12 torres comerciais; mall com 25 lojas e 35 salas, hotel Hilton Garden Inn, centro de convenções para 1.000 pessoas, 74 unidades residenciais, 2.666 vagas para automóveis, 330 vagas para motos.
- Projeto de arquitetura moderna e única, com paisagismo planejado e grande área de lazer.
- Diferenciais:
 - ✓ Heliponto;
 - ✓ Infraestrutura com fiação subterrânea;
 - ✓ Wifi em todo o complexo;
 - ✓ Sistema de segurança planejado.



Maior business park em desenvolvimento no Brasil.

2. O PROJETO HOTELEIRO

Complexo imobiliário – Georgina Business Park



2. O PROJETO HOTELEIRO

Conceito e características principais

- Hotel de padrão *midscale*, com a bandeira Hilton Garden Inn.
- Inauguração prevista: julho/2022.
- 134 UHs (unidades habitacionais), sendo a maioria (126) com 27,30 m², duas com 35,17 m², duas com 36,45 m² e quatro com 42,02 m².
- A&B: restaurante aberto em todas as refeições, além de room service 24h.
- Lobby com área para leitura, business center, lavanderia, piscina, fitness center e sauna, além de área de eventos com capacidade para até 150 pessoas.
- Localizado dentro do maior business park do estado de São Paulo, com lojas, opções de alimentações, torres comerciais e residenciais e centro de convenções.



**Conceito de produto adequado ao mercado em análise.
Inserido em um grande complexo multiuso de São José do Rio Preto.**

2. O PROJETO HOTELEIRO

Fotos do produto hoteleiro



2. O PROJETO HOTELEIRO

Conceito e características principais

- **Atlantica Hotels:** Segunda maior operadora hoteleira do Brasil, é a administradora dos hotéis da marca Hilton Garden Inn no país. A Atlantica Hotels é responsável pela administração de 99 hotéis e 17,2 mil apartamentos, distribuídos em 52 cidades do Brasil. Atualmente, a empresa conta com mais de 4.000 colaboradores, com um corpo executivo de 190 pessoas.
- **Hilton Garden Inn:** A marca Hilton Garden Inn é de categoria *midscale* da rede norte-americana Hilton. Reconhecida no mundo inteiro, a bandeira busca oferecer produtos modernos e confortáveis, com serviços premiados, espaços sociais acolhedores e comodidades convenientes a um preço acessível. Todos os hotéis oferecem café-da-manhã e internet gratuitos. A bandeira possui mais de 800 hotéis, distribuídos em 40 países. No Brasil, a marca está presente em Goiânia, Belo Horizonte, Itajaí e em Santo André. Além destes, existe ao menos mais um hotel já com acordo assinado localizado em São Paulo.



Marca bastante reconhecida no mercado internacional.

Hotel administrado pela segunda maior operadora hoteleira no Brasil.



Análise da localização

3. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

Acessibilidade, visibilidade e entorno

ENDEREÇO

Av. Anísio Haddad, 8001 - Georgina Business Park.

BOA ACESSIBILIDADE

Localização próxima ao centro da cidade, com fácil acesso através de importantes avenidas, como a Alberto Andaló e a Bady Bassit. O empreendimento também está próximo às rodovias BR-153 e Washington Luiz.

ÓTIMA VISIBILIDADE

Não há construções elevadas no entorno imediato que possam prejudicar sua visibilidade. Além disso, o terreno é de esquina e está inserido em um grande complexo imobiliário, o que atrai a atenção daqueles que passam na Avenida.

ENTORNO QUALIFICADO

- * No entorno expandido, a uma distância de até 5 km do Hotel Proposto, estão alguns importantes pontos de interesse da região, como o Rio Preto Shopping, o Shopping Iguatemi e o bairro da Redentora, com diversas lojas, restaurantes e alguns dos principais hospitais e centros médicos da cidade. O aeroporto fica a 15 minutos, de carro, do empreendimento.
- * O projeto estará inserido em um grande complexo multiuso, com 12 torres comerciais (parcialmente implantadas), centro de convenções para mil pessoas e opções de lojas e alimentação, o que deve contribuir para a valorização da região.

Localização adequada para a implantação de um hotel midscale. A propriedade está inserida no maior complexo imobiliário em desenvolvimento em Rio Preto.

Hotel Invest

Hilton Garden Inn - São José do Rio Preto/SP

- 16 -

3. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

Mapa do entorno



Próximo a diversos pontos de interesse da cidade, como shoppings e centros médicos.



Tendências e perspectivas macroeconômicas

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário nacional

PIB: Média de crescimento de 4,4% a.a. entre 2003 e 2010. Entre 2011 e 2018, a média anual caiu para 0,6% a.a. Perspectiva de intensificação de crescimento a partir de 2020.

INFLAÇÃO (IPCA): O país viveu, nos últimos anos, um processo de pressão inflacionária. Desde 2016, a tendência é de queda da inflação. Para os próximos anos, a perspectiva é que o índice se posicione abaixo da meta estipulada pelo Banco Central (4,5%). No entanto, a manutenção da inflação depende de fatores como a sustentabilidade fiscal, a manutenção de políticas econômicas adequadas e de reformas estruturais, como a flexibilização do mercado de trabalho e a redução das tarifas de importação.

CÂMBIO: O país vive um período de valorização do dólar desde 2012, que se intensificou a partir de 2015 devido à crise política e econômica (pico de 4,16 reais/dólar) no Brasil e recentemente devido ao aumento de juros nos EUA. Para os próximos anos, a expectativa é que o dólar se mantenha próximo a R\$ 4,0.

JUROS (SELIC): A taxa básica de juros Selic, que foi reduzida sistematicamente desde agosto de 2011, voltou a subir e fechou 2016 em 14,1% na média do ano. Atualmente, a SELIC está em nova trajetória de queda, com perspectiva de se manter abaixo de dois dígitos.

DADOS SOCIOECONÔMICOS NACIONAIS

Ano	PIB ¹	Inflação (IPCA) ²	Taxa de Câmbio ³	Taxa de juros ⁴	Taxa de juros real ⁵	Balança Comercial ⁶
2010	7,5%	5,9%	R\$1,8	10,0%	4,6%	20,1
2011	4,0%	6,5%	R\$1,7	11,7%	4,2%	29,8
2012	1,9%	5,8%	R\$2,0	8,5%	1,3%	19,4
2013	3,0%	5,9%	R\$2,2	8,4%	3,9%	2,3
2014	0,5%	6,4%	R\$2,4	11,0%	5,0%	-3,9
2015	-3,2%	10,7%	R\$3,2	13,6%	3,2%	19,7
2016	-3,3%	6,3%	R\$3,5	14,2%	7,4%	47,7
2017	1,1%	2,9%	R\$3,2	9,9%	6,8%	67,1
2018	1,3%	3,7%	R\$3,7	6,6%	2,7%	58,3
2019e	1,0%	3,6%	R\$3,8	6,2%	2,6%	61,2
2020e	2,0%	3,6%	R\$3,9	5,9%	1,9%	53,5
2021e	2,5%	3,8%	R\$4,0	5,5%	1,7%	55,6
2022e	2,4%	3,8%	R\$4,1	6,2%	2,5%	53,9

1- Crescimento real do PIB

2- Câmbio médio anual (BRL/USD)

3- Selic média anual

4- Selic/IPCA - fim do período

5- Saldo (USD bilhões)

e- Estimativa

Fonte: Itaú BBA (Cenário de longo prazo janeiro/2019)

Com inflação abaixo da meta e baixa taxa de juros, a tendência é de intensificação dos investimentos e da atividade econômica no país.

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário nacional



O país passou por um longo período de recessão econômica. A partir de 2017 o cenário se reverteu, e atualmente reformas são necessárias para que o país continue crescendo.

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Fortalezas, ameaças e desafios da economia nacional



Fonte: Credit Suisse (dezembro/2017); Fórum Econômico Mundial (2017); IBOPE (2016)

Apesar das ameaças, o Brasil é uma economia de grande porte, com baixa vulnerabilidade externa e com um dos maiores mercados domésticos do mundo.

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário econômico local – São José do Rio Preto



4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário econômico local – População e PIB

DADOS ECONÔMICOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

	1991	1996	2000	2007	2010	2013	2014	2015	2016
População (estimativa para 2018)									
População Municipal	243.761	259.315	259.221	262.770	268.276	442.548	486.609	458.617	
% de População Brasileira	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	
% do Produto Interno Bruto (PIB)	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	
Produto Interno Bruto (PIB) - Produto									
PIB Municipal - Produto	2.245.021	3.236.413	4.262.327	5.194.096	7.278.710	8.991.444	8.794.721	11.826.848	14.298.972
% do PIB Brasileiro	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
% do PIB Brasileiro	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Agropecuária (participação - PIB total)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Indústria (participação - PIB total)	11,9%	12,9%	12,5%	12,8%	12,8%	13,1%	12,9%	14,0%	13,8%
Serviços (participação - PIB total)	75,7%	78,2%	78,8%	78,2%	79,4%	77,9%	77,9%	78,2%	78,4%
Serviços (participação - PIB total)	11,8%	11,9%	11,7%	11,8%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%
Emprego (estimativa para 2018)									
Emprego Total	8.492	8.778	8.915	9.994	9.962	8.858	8.204	8.864	8.887
Criação líquida de empregos (%)	0,7	7,1	4,9	12,1	0,3	-12,4	-7,4	7,6	0,3

Fonte: IBGE e CAGED

- O setor de serviços e comércio são os mais representativos na cidade de São José do Rio Preto, representando juntos mais de 75% dos empregos locais. Isso ocorre pela cidade ser um polo de serviços que atende toda a população da região. O setor de serviços é responsável por 78,4% do PIB municipal.
- Em 2010, observou-se a maior taxa de criação de empregos do histórico analisado. Porém, a partir de 2011 houve uma desaceleração neste índice, até que entre 2015 e 2016 o saldo foi negativo, por conta do agravamento no cenário econômico nacional. A partir de 2017 essa tendência se reverteu, havendo saldo positivo na criação de empregos também em 2018.

Serviços e comércio são os principais setores da economia de São José do Rio Preto.

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário econômico local – Principais empresas

- São José do Rio Preto, principal polo comercial e de serviços do noroeste do estado, tem como principais empresas aquelas relacionadas aos setores agroindustrial, moveleiro, têxtil, de construção civil e da área médico-hospitalar.
- Rio Preto é referência nacional em serviços médico-hospitalares, abrigando importantes centros médicos, como o Hospital de Base de São José do Rio Preto (considerado modelo nacional), o IMC (Instituto de Moléstias Cardiovasculares), a Braille Biomédica e o Biogénesis Bagó. O município é destaque também na exportação de equipamentos cirúrgico-hospitalares de alta tecnologia e é sede de reconhecidas instituições de ensino superior na área médica, como a Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto (FAMERP).
- Algumas das principais indústrias são: Americanflex (colchões), Facchini (carrocerias), Pandin (metalurgia), Visão Química (produtos químicos), Agropecuária CFM (agroindústria), Kimino (alimentícia), Grupo Tarraf (construção civil), entre outras.



Rio Preto, principal polo comercial e de serviços da região, é também referência nacional em serviços médico-hospitalares, e seu PIB está entre os 20 maiores do estado de São Paulo.

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário econômico local – Eventos

Principais espaços para eventos

Não há, em São José do Rio Preto, um centro de convenções com capacidade para sediar eventos de grande porte. Atualmente, são usados os espaços existentes em:

- Hotéis, como o Hyatt Place, Quality Saint Paul, Michelangelo, Ipê Center e Hotel Nacional, com espaços que comportam, no máximo, 400 pessoas. Há também o Hotel Ipê Park, que possui um espaço para eventos com capacidade para até 2.500 pessoas em auditório. No entanto, o hotel sedia, majoritariamente, eventos sociais;
- Universidades, como a FAMERP (Faculdade de Medicina de São José do Rio Preto) e a UNIP;
- Outros locais alternativos, tais como o Ginásio Poliesportivo do SESC, Sociedade de Medicina e Cirurgia de Rio Preto, o Villa Conte, o Automóvel Clube e o Teatro Paulo Moura.



Sala de eventos do hotel Ipê Center



Sala de eventos do Hyatt Place

A carência de bons espaços para eventos em Rio Preto é uma oportunidade para a implantação do centro de convenções do Georgina Business Park.

4. TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS MACROECONÔMICAS

Cenário econômico local – Fluxo aéreo de passageiros

- O Aeroporto Professor Eriberto Manoel Reino, de São José do Rio Preto, apresentou uma taxa média anual de crescimento de passageiros de 8,4% entre 2007 e 2018.
- O aeroporto é o segundo maior em movimentação do Estado de São Paulo, dentre os administrados pelo Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP), atrás apenas do aeroporto de Ribeirão Preto.
- Entre 2013 e 2015 houve queda do fluxo de passageiros, reflexo da recessão econômica do país, que causou diminuição da malha aérea do aeroporto e aumento no preço das passagens.
- A partir de 2016, com o fim das obras de ampliação do aeroporto, este cenário se reverteu e em 2018 o fluxo de passageiros foi o maior de toda a série histórica analisada.
- As companhias aéreas com operação no local são a LATAM e a Azul, que oferecem voos diretos para São Paulo (SP), Campinas (SP), Brasília (DF), Cuiabá (MT) e Porto Seguro (BA).

FLUXO DE PASSAGEIROS
AEROPORTO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Ano	Embarque e Desembarque	Variação Percentual* (%)	Variação Percentual** (%)
2007	328.088	-	-
2008	304.381	-6,1	-6,1
2009	303.466	-0,3	-6,4
2010	428.740	40,0	31,1
2011	669.290	57,0	106,5
2012	770.509	15,1	137,8
2013	758.513	-1,6	139,0
2014	717.118	-5,5	121,3
2015	691.539	-3,6	113,4
2016	695.997	0,6	113,8
2017	728.167	4,6	124,7
2018	787.667	8,2	143,0

*Variação percentual em relação ao ano anterior

**Variação percentual acumulada, em relação a 2007

Fonte: DAESP (Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo)

**Crescimento médio de 8,4% ao ano do fluxo de passageiros.
Em 2018 o aeroporto bateu recorde em seu fluxo de passageiros.**



Análise do mercado hoteleiro e perspectivas

5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Set competitivo

Hotel	Número de UHs	Segmentação estimada			Estimativa de 2018			
		Negócios	Eventos/ Grupos	Outros	Quantidade Ponderada de Quartos	Occ.	Diária média	RevPAR
Concorrentes Primários	302	77 %	12 %	12 %	302	58,2 %	R\$ 234,76	R\$ 136,66
Concorrentes Secundários	657	70 %	18 %	12 %	385	56,2 %	R\$ 172,07	R\$ 97,07
Concorrentes - Geral	959	73 %	15 %	12 %	687	57,1 %	R\$ 200,65	R\$ 114,48

Fonte: HotelInvest

O set competitivo é definido de acordo com o padrão de produto, o perfil da demanda, o posicionamento de mercado e a distância do Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.

Na área de influência do set competitivo, a concentração é de produtos econômicos, razão pela qual a maior parte dos empreendimentos deve competir secundariamente, tal qual outros produtos *midscale* desgastados que têm posicionamento de mercado em linha com os hotéis econômicos.

Observação: a diária média das hotéis analisados é expressa em valores brutos reais de maio de 2019, sem café da manhã.

**Identificação de 9 competidores entre primários e secundários.
Total de 687 UHs competitivas.**



Hilton Garden Inn - São José do Rio Preto/SP

- 28 -

5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Set competitivo

HOTÉIS DO SET COMPETITIVO DO HILTON GARDEN INN

Hotel	Nº de UHs	Categoria	Competidor
Hyatt Place	152	Midscale	Primário
Quality Saint Paul	96	Midscale	Primário
Faria Lima Flat Service	54	Midscale	Primário
Saint Peter	55	Econômico	Secundário
Ipê Cantor	127	Econômico	Secundário
Hotel Michelangelo	84	Econômico	Secundário
Ibis	128	Econômico	Secundário
Hotel Nacional	153	Econômico	Secundário
Ibis Styles	110	Econômico	Secundário

Fonte: HotelInvest

Set competitivo contempla hotéis econômicos e midscale.

Principal referência é o Hyatt Place, devido à marca reconhecida e padrão similar.

Hotel Invest

Hilton Garden Inn - São José do Rio Preto/SP

- 29 -

5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Nova oferta

NÓVAS ABERTURAS NO SET COMPETITIVO EM ANÁLISE

Hotéis Propostos	Número de UHs	Ano	
		estimado de abertura	Estágio de Desenvolvimento
Hilton Garden Inn	134	2022	Em estudo
Comfort Suites	94	2020	Em construção
Transamérica Prime	96	2021	Em construção
UHs totais	324		
UHs competitivas	248		

Fonte: Hotelinvest.

Além do Hilton Garden Inn, há mais dois hotéis em implantação na cidade, sendo que ambos serão concorrentes secundários do Hilton Garden Inn, por um questão de posicionamento de produto. O primeiro é o Comfort Suites, que estará inserido dentro do complexo Faria Lima Square e terá apartamentos dentro e fora do pool de locação, conforme convenção de condomínio. Logo, considerou-se que serão deixados no pool 65% do total de apartamentos. O segundo é o Transamérica Prime, que deverá ser implantada no centro da cidade. Juntos, estes empreendimentos adicionam 324 novos apartamentos ao mercado de São José do Rio Preto.

Previsão de crescimento de 41,0% na oferta hoteleira até 2022.

Hotel Invest

Hilton Garden Inn – São José do Rio Preto/SP

- 30 -

5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Set competitivo



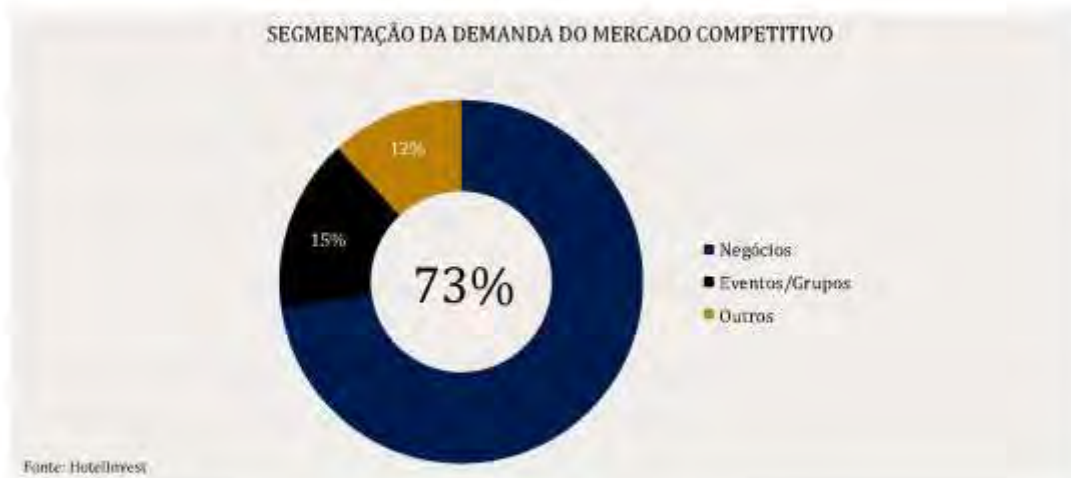
5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Projeção de demanda



5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Segmentação da demanda



A maior parte da demanda por hospedagem do set competitivo é do segmento de negócios.

5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Demanda potencial

- Melhora moderada do cenário econômico nacional e local, com maior aceleração no longo prazo, com premissa de recuperação econômica nacional.
- Evolução mais expressiva também da demanda entre 2020 e 2023, por conta das novas aberturas no mercado hoteleiro e a acomodação da demanda não acomodada no mercado.
- Com a inauguração do Hotel Proposto, deverá ser induzida nova demanda ao mercado, por conta da inauguração do seu centro de convenções, além da demanda atraída pelo produto qualificado e marca reconhecida internacionalmente.



Crescimento acumulado de 67,0% na demanda potencial do mercado e crescimento médio anual de 5,3%.

5. ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO E PERSPECTIVAS

Evolução de oferta e demanda



Por conta das novas aberturas, a taxa de ocupação do mercado deverá cair a partir de 2020. Com a acomodação da nova oferta, este índice voltará a crescer a partir de 2023, atingindo no médio prazo um nível de ocupação superior ao do ano base.

Novas aberturas deverão limitar o potencial de crescimento da taxa de ocupação e da diária média do mercado no médio prazo.



Posicionamento e penetração do hotel

6. POSICIONAMENTO E PENETRAÇÃO DO HOTEL

Taxa de ocupação e diária média

PREVISÃO DE DIÁRIA MÉDIA PARA O MERCADO E PARA O EMPREENDIMENTO (R\$)

Anos	Mercado (Ano fiscal)			Hotel Proposto (ano fiscal)				
	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média bruta	Ocupação	Evolução da diária média	Diária média bruta	Penetração da diária média	Penetração de RecPAR
âno base	57,1 %	—	R\$200,65	—	—	R\$250,00 *	124,6 %	—
2019	58,7	0,0 %	200,65	—	—	—	—	—
2020	59,3	2,0	204,66	—	—	—	—	—
2021	58,7	2,0	208,75	—	—	—	—	—
2022	56,5	0,0	208,75	47,0 %	—	244,64	117,2	97,5 %
2023	57,4	-2,0	204,50	54,0	-2,0 %	254,00	124,6	117,3
2024	66,6	0,0	204,58	61,0	0,0	258,09	126,5	127,6
2025	62,0	3,0	210,72	64,0	3,0	272,31	129,2	131,7
2026	69,4	7,5	226,52	66,0	7,5	292,78	129,2	130,6
2027	67,1	7,5	243,51	68,0	7,5	310,93	127,7	129,8
2028	68,8	3,0	255,68	70,0	3,0	310,93	121,6	123,7

* Diária média de o Hotel Proposto esteve em operação no ano base 2018 valor equivalente a R\$ 290 de diária bruta com café da manhã.

Fonte: HotelInvest – Projeções em valores reais de maio de 2019, não levam em conta os aumentos inflacionários.

Premissa de aumento moderado de diária em curto prazo, considerando-se a continuidade na melhora do ambiente econômico do país entre 2019 e 2021. Entre 2022 e 2024, por conta das novas aberturas, a diária do mercado deverá cair e depois se manter estável. Haverá espaço para crescimento de diária na ordem de 7,5% no longo prazo, após a acomodação da nova oferta no mercado e a retomada da taxa de ocupação. A receita do Hilton Garden Inn deverá atingir uma penetração de receita 24% maior que a média do mercado, devido à marca reconhecida internacionalmente e ao produto qualificado.

Desempenho do Hilton Garden Inn no ano estabilizado (2028): 70% de ocupação e R\$ 310,93 de diária média bruta (equivalente a R\$350,93 de diária com café da manhã).



7. DRE SINTÉTICO DO HOTEL

PREVISÃO RESUMIDA DE RECEITAS E DESPESAS (R\$ MIL)

	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	Estabilizado
Unidades Habitacionais:	134	134	134	134	134	134
Ocupação:	50%	58%	63%	65%	67%	69%
Diária Média:	R\$245	R\$255	R\$259	R\$272	R\$293	R\$311
RevPAR:	R\$122	R\$148	R\$163	R\$177	R\$196	R\$215
Dias em Operação:	365	365	365	365	365	365
Pernoites:	24.455	28.368	30.813	31.792	32.770	33.748
RECEITAS						
Hospedagem	R\$5.903	R\$7.231	R\$7.971	R\$8.657	R\$9.593	R\$10.499
Alimentos e Bebidas	2.965	3.377	3.634	3.736	3.899	3.942
Eventos	267	355	411	433	455	477
Outros departamentos	372	423	456	468	481	494
Total	9.507	13.386	12.471	13.295	14.369	15.407
DESPESAS DEPARTAMENTAIS	3.201	3.776	4.073	4.274	4.475	4.691
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	6.296	7.610	8.398	9.041	9.893	10.716
DESPESAS OPERACIONAIS	4.131	4.581	4.887	5.097	5.370	5.638
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	2.165	3.030	3.511	3.944	4.523	5.081
Basic Fee	202	235	267	281	322	353
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	1.963	2.795	3.244	3.553	4.191	4.628
DESPESAS FIXAS	91	85	85	1.028	1.185	1.297
RESULTADO OPERACIONAL	R\$1.292	R\$1.850	R\$2.200	R\$2.525	R\$2.936	R\$3.331

■ **Estabilizado (2027/28) - Base de Previsão**
■ **Previsão para o período de 2022/23 - 2026/27**
■ **Valores reais consolidados**

Fonte: HotelInvest
 Obs. 1: o DRE sintético apresentado considera todas as despesas e remuneração das partes, conforme previsto no contrato de investimento coletivo;
 Obs. 2: valor antes de impostos;
 Obs. 3: valores estão expressos em valores reais de maio de 2019 e não consideram efeitos de inflação.

Para projetar as receitas e despesas futuras do empreendimento proposto, a HotelInvest se utiliza de diversos recursos que fornecem as bases de custos mais próximas da realidade. Cada item da receita e da despesa foi previsto com base nas avaliações da HotelInvest sobre o orçamento desse novo empreendimento e sobre os demonstrativos de resultados de hotéis comparáveis atualmente em operação.

A previsão é de que o empreendimento necessite de seis anos para atingir um nível estabilizado de operação.

EBTIDA de 21,7% no ano estabilizado (2027/28).

The image shows a chalkboard with handwritten mathematical derivations. At the top, there are several equations involving terms like $p(2k-1)^2$, $p(2k+1)^2$, and $p(4k-3)^2$. A large blue number '8' is written in the upper right corner. Below the equations, there is a list of coefficients $C_1, C_2, C_3, \dots, C_{k-1}$ and a table of terms. A diagram of a square is drawn in the center. At the bottom, the text 'Estimativas de investimento por apartamento' is written in a bold, dark blue font. The entire content is enclosed in a dashed orange border.

Estimativas de investimento por apartamento

8. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO POR APARTAMENTO

Tabela de venda das unidades (a prazo)

A tabela abaixo apresenta o valor de venda a prazo de cada tipo de unidade disponível para venda, conforme informações da HDauff.

VALOR DE INVESTIMENTO A PRAZO PARA CADA TIPO DE UNIDADE

Tipo	Quantidade	Área privativa (m ²)	Valor de venda/m ² (R\$)	Valor unitário de venda (R\$)
Queen + Conect	62	27,30	18.550,11	506.418,08
Double + Conect	63	27,30	18.550,11	506.418,08
Suite	2	36,45	17.864,51	651.161,50
PNE tipo 1	2	35,17	17.943,06	631.057,50
PNE tipo 2	1	27,30	18.550,11	506.418,08
PNE tipo 3	2	42,02	17.601,48	739.614,06
PNE tipo 4	2	42,02	17.601,48	739.614,06
Total / Média	134	27,99	18.502,50	517.399,79

Fonte: HDauff

Obs.: Valores em julho/2019. O valor a prazo da unidade informado na tabela acima compreende o valor total, já incluso o preço de venda da unidade habitacional, FF&E, pré-operacional e capital de giro e impostos (ITBI e emolumentos). As condições de pagamento encontram-se a seguir. Não existe a opção de pagamento à vista.

134 unidades à venda, divididas em 9 tipos (de 27,30 m² a 42,02 m²).

8. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO POR APARTAMENTO

Composição do preço de cada UH a prazo

Apresentamos abaixo a estimativa de investimento para a aquisição a prazo da unidade mais recorrente no projeto hoteleiro, de 27,30 m². Conforme informado pela HDauff, quando adquirida a prazo, o valor total a ser investido será de R\$ 506.418,08, em valores reais na data base de julho de 2019. Este valor deverá ser pago em 1 parcela de entrada de R\$ 43.000,00, seguida de 30 parcelas de R\$ 860,00, além de 3 reforços anuais de R\$ 8.600,00, uma parcela única de R\$ 34.400,00 um ano após a compra e 6 parcelas, sendo a primeira 6 meses antes da inauguração do hotel, de R\$ 12.366,67. Ao fim do parcelamento, o saldo de R\$ 301.000,00 deverá ser quitado pelo adquirente via financiamento bancário e/ou com recursos próprios. Todo o fluxograma de pagamento será corrigido pelo INCC-DI dos últimos 12 meses (3,9% a.a.), com exceção das 6 parcelas de R\$ 12.366,67, que serão corrigidas pelo IGP-M, até a

quituação da unidade. Neste valor, estão inclusos:

- Custo de construção da unidade: R\$ 430.000,00;
- Custo referente ao FF&E: R\$ 68.000,00;
- Custo de capital de giro e pré-operacional: R\$ 6.200,00;
- ITBI e emolumentos notariais, que deverão ser pagos quando da emissão e averbação do habite-se do empreendimento e são estimados em R\$ 2.218,08.

Obs. 1: além dos valores já mencionados, não existe nenhum outro custo administrativo ou taxa que será incorrido na aquisição do (DC) hoteleiro pelo comprador da(s) unidade(s).

Obs. 2: os valores a prazo referentes às demais unidades são descritos no(s) próximo(s) slide. A análise de TIR e VPI, para a unidade aqui citada está demonstrada na seção 9. Para as demais, os resultados estão apresentados no Apêndice.

O valor total a prazo a ser desembolsado por cada unidade habitacional de 27,30 m² de área privativa será de R\$ 506.418,08.

8. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO POR APARTAMENTO

Tabela de aportes para a compra das unidades

APORTES PARA CADA TIPO DE UNIDADE (JÁ INCLUIDOS NO PREÇO TOTAL DE VENDA)

Tipo	Quantidade	Área privativa (m ²)	Fração ideal	Total de aportes ²	Aporte FF&E	Aporte pré-operacional e capital de giro
Queen + Conect	62	27,30	0,73%	74.200,00	68.000,00	6.200,00
Double + Conect	63	27,30	0,73%	74.200,00	68.000,00	6.200,00
Suite	2	36,45	0,97%	74.200,00	68.000,00	6.200,00
PNE tipo 1	2	35,17	0,94%	74.200,00	68.000,00	6.200,00
PNE tipo 2	1	27,30	0,73%	74.200,00	68.000,00	6.200,00
PNE tipo 3	2	42,02	1,12%	74.200,00	68.000,00	6.200,00
PNE tipo 4	2	42,02	1,12%	74.200,00	68.000,00	6.200,00

²Este aporte considera parte do investimento operacional a ser feito. No caso de FF&E, pois a unidade será entregue pela incorporadora já com o FF&E instalado, no caso dos aportes de pré-operacional e capital de giro, são tais valores sendo repassados pela incorporadora à operadora hotelaria, conforme acordado comercialmente entre as partes.

Fonte: (Hilton)

**O aporte é composto por: FF&E (móveis, decoração e equipamentos)
e taxa de pré-operacional e capital de giro inicial.**



TIR e VPL do hotel

9. TIR E VPL DO HOTEL

Comprador das unidades habitacionais

A análise de rentabilidade do hotel Hilton Garden Inn será calculada sob a perspectiva do comprador do condo-hotel. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- * **Preço de venda a prazo de cada unidade hoteleira do hotel Hilton Garden Inn, conforme definido pela HDauff;**
- * **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador do condo-hotel):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela UH (Unidade Habitacional) e suas perspectivas de resultado operacional. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* de 0,54% a.m. (6,5% a.a.), índice atualmente adotado no mercado secundário (Fonte: Fundo Maxinvest, com base em 399 vendas de apartamentos registradas).
- * Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,49% a.m.–
- * Para as demais unidades hoteleiras, a análise de TIR está apresentada no Apêndice.

9. TIR E VLP DO HOTEL

Análise da rentabilidade a prazo

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR UH DE 27,30 M² DE ÁREA ÚTIL)

	2019/2019	2020/2020	2021/2021	2022/2022	2023/2023	2024/2024	2025/2025	2026/2026	2027/2027	2028/2028	2029/2029	2030/2030		
Preço de venda da UH	-44.862	-56.523	-68.741	-81.926										
FF&E e Pré-operacional e capital de giro	-	-	-	-88.177	-	-	-	-	-	-	-	-		
ITBI e emolumentos	-	-	-	-2.218	-	-	-	-	-	-	-	-		
Resultado operacional - venda da unidade	-	-	-	10.710	15.904	10.572	25.240	27.792	32.858	34.600	35.199	36.431	37.706	38.0819
Fluxo de caixa do investidor	(44.862)	(56.523)	(68.741)	(81.926)	15.904	19.572	23.248	27.292	32.858	34.808	35.199	36.431	37.706	460.829
	TIR nominal	5,74%		TIR real	2,25%									
Fonte: Hotelinvest	VPL nominal	(54.292)		VPL real	(47.173)									

Obs. 1: Premissas de inflação baseadas no Ibov BBA de julho de 2019 (IPCA): 2019 (3,8%), 2020 (3,6%), 2021 (3,0%) e 2022 (3,5%). Para analisar o resultado operacional da unidade no período de 2023 a 2032, adotou-se o IPCA de 2022 (3,5% a.a.).
 Obs. 2: TIR anual real do projeto de 2,25%, o que implica um ganho real acima da inflação.

O fluxo de caixa acima apresenta o volume de investimento a prazo e o resultado operacional por unidade habitacional de 27,30 m². Em valores nominais, o valor total a prazo da UH é de R\$ 506.418,08 e já considera os valores referentes ao preço de venda da unidade habitacional, FF&E, pré-operacional e capital de giro e outros custos (ITBI e emolumentos notariais,

conforme indicados pela incorporadora HDauff). O cronograma de pagamento e os valores das parcelas estão descritos na seção anterior. Ao final do 10º ano de operação, considera-se também a venda do ativo, além do resultado operacional do hotel.

Expectativa de rentabilidade (ROI) próxima a 0,56% a.m., em valores nominais, no 10º ano de operação.



10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

ROI do comprador do condo-hotel a prazo



Cálculo em valores nominais. Premissas de inflação: Para atualizar o resultado operacional da unidade no período de 2018 a 2029, adotou-se a projeção de IPCA divulgada pelo Itaú BBA em julho de 2019 para o período de 2019 a 2022 (3,6% a.a., 3,6% a.a., 3,8% a.a., 3,5% a.a., respectivamente). ROI calculado com base no

valor de aquisição nominal da UH a prazo com FF&E, pré-operacional e capital de giro e custos com ITBI e emolumentos notariais, conforme descrito anteriormente. Todos os valores estão em reais de julho de 2019 e foram informados pela HDauff.

Distribuição anual de R\$ 37.706 por UH e ROI de 6,7% no 10º ano completo de operação (2031/32).

10. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO DO PROJETO

Comparativo do Cap Rate

Conforme definição do "Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados", elaborado e divulgado pelo Secovi-SP, a relação entre o rendimento médio anual e o preço de venda do ativo é o que define a taxa de capitalização (conhecida pela abreviação *Cap Rate*) praticada naquele momento no mercado.

COMPARATIVO COM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO EM OPERAÇÃO

Empreendimento	Localização	Preço Praticado*	Distribuição		Fonte
			média anual**	Cap Rate (a.a.)	
Hotel Midscale 1	Ilhéruândia	R\$ 200.000	R\$ 589	0,29%	Pesquisas com imobiliárias
Hilton Garden Inn	São José do Rio Preto	R\$ 566.746	R\$ 2.738	0,48%	HDauff

* Os preços praticados para a unidade "Hotel Midscale 1" foi obtido por meio de pesquisas junto a corretores imobiliários da região. O preço de venda da unidade Hilton Garden Inn refere-se ao preço de venda a prazo da unidade padrão de 27,30 m².

** A distribuição média informada para o "Hotel Midscale 1" refere-se ao período de julho/2018 a junho/2019. Essa distribuição média apresenta um patamar baixo em razão do cenário econômico e da realidade do mercado local. Para o Hilton Garden Inn foi considerada a distribuição média mensal do ano estabilizado (2027/28) em valores reais de maio de 2019.

Fonte: Imobiliários locais e HDauff

Na tabela acima, estão apresentadas as taxas de *Cap Rate* para o empreendimento Hilton Garden Inn e para o empreendimento "Hotel Midscale 1" (em operação). O "Hotel Midscale 1" não teve seu nome divulgado em razão de não ser um empreendimento privado.

É importante observar que a taxa de capitalização pode variar em função da cidade onde o empreendimento está localizado, do tipo de produto hoteleiro e da gestão da operadora hoteleira.



11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Análise SWOT do projeto

<p style="text-align: center;">PONTOS FORTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Produto qualificado com marca reconhecida internacionalmente. ▪ Administração de responsabilidade da segunda maior rede hoteleira do Brasil. ▪ O hotel estará inserido dentro de um importante complexo imobiliário multiuso, com torres comerciais, residencial, mall, opções de alimentação e um centro de convenções para até 1.000 pessoas. 	<p style="text-align: center;">PONTOS FRACOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Número de apartamentos adequado ao tamanho do mercado local, mas resulta em menor eficiência operacional pela quantidade reduzida de unidades. ▪ Região atual com entorno imediato residencial, porém com potencial de qualificação em razão do complexo imobiliário em desenvolvimento.
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A maior parte dos hotéis de Rio Preto é antiga, com estrutura desgastada e de marca fraca. ▪ Região carente de espaço de eventos qualificados. 	<p style="text-align: center;">AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projeções partem da premissa de que a recuperação iniciada em 2017 irá se manter e se intensificar no médio prazo. Caso este processo demore mais que o esperado, os resultados dos hotéis podem ser afetados. ▪ Desenvolvimento de novos hotéis além dos indicados no estudo.

SWOT

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Parecer sobre a qualidade do empreendimento

A qualidade de um hotel depende de diversos fatores, entre os quais a adequação do produto ao perfil da demanda, a localização do empreendimento, o profissionalismo e a força de marca do operador, as perspectivas de evolução do mercado e os parceiros envolvidos na estruturação do negócio. Com base em tais variáveis, a seguir são apresentadas as principais considerações da HotelInvest em relação ao projeto em desenvolvimento.

- **Produto desenvolvido conforme o Manual de Melhores Práticas:** o "Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados", publicado em 2012 pelo SECOVI-SP – em parceria com a ABIH, o FOHR, a Adit Brasil e o Floresp – tem como "finalidade principal (...) disponibilizar parâmetros, referências e procedimentos que permitam caracterizar, de maneira objetiva, o que é, na prática, um bom produto imobiliário de investimento hoteleiro" (SECOVI, 2012). O manual pode ser visualizado no site do SECOVI.
- **Investimento assessorado pela HotelInvest:** Fundada em 1999, a HotelInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul, atuando por meio de três áreas de negócios: consultoria em investimento hoteleiro, Asset Management e fundo de investimento. A área de consultoria, que já realizou mais de 700 projetos em 14 países diferentes, conta com uma equipe com vasta experiência na área de investimento e estruturação de negócios hoteleiros. Além disso, a HotelInvest faz a gestão de R\$ 2,5 bilhões em ativos por meio de 31 contratos de Asset Management, além da gestão estratégica do FII Hotel MaxInvest, considerado o fundo imobiliário mais rentável do Brasil durante 5 anos.
- **Atlantica, segunda maior operadora hoteleira do Brasil. Marca Hilton Garden Inn com presença mundial:** rede com 99 hotéis e mais de 17 mil UHs em operação no Brasil. A marca Hilton Garden Inn está presente em 40 países e é o foco estratégico de desenvolvimento de produtos *mid-scale* da Atlântica no Brasil.
- **Complexo imobiliário atrativo e qualificado, inserido em uma boa localização:** fácil acesso às principais vias, centros comerciais, centros médicos e empresas da cidade. O Hotel Proposto estará inserido dentro de um grande complexo imobiliário multiuso, portanto, as empresas localizadas ali deverão impulsionar a ocupação do hotel, assim como sua área de eventos, que deverá se tornar uma das principais referências da cidade.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Parecer sobre a qualidade do empreendimento

- **Conceito do produto adequado às características da demanda local:** o mercado competitivo é, em sua maioria, composto por hotéis antigos e defasados. Assim, ao entregar um produto moderno e qualificado, atrelado a uma marca reconhecida internacionalmente, o Hilton Garden Inn apresentará vantagens competitivas frente aos seus concorrentes. Estima-se que o hotel será líder do mercado junto ao Hyatt Place.
 - **Gestão hoteleira eficiente:** as premissas do estudo consideram custos atrelados a uma gestão hoteleira eficiente, com equipe enxuta e acompanhamento permanente dos custos pela operadora.
 - **Perspectiva de operação lucrativa desde o primeiro ano de operação:** distribuição média mensal por UH de R\$ 2.012 (em valores reais de maio de 2019), a partir do ano estabilizado. Valores antes do imposto de renda.
 - **Prolongamento da crise econômica nacional pode reduzir as perspectivas de evolução de desempenho do setor hoteleiro:** as projeções do estudo partem da premissa de manutenção e intensificação da recuperação econômica nacional a partir de 2019. Caso a retomada sofra algum tipo de arrefecimento, as perspectivas de evolução de ocupação e diária podem ser afetadas.
- A HotelInvest considera que o Hilton Garden Inn é um bom produto hoteleiro, com perspectivas positivas de desempenho operacional.**



12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Os resultados projetados neste estudo consideraram a operação com as 134 unidades para o Hilton Garden Inn São José do Rio Preto.
- Esse relatório é apresentado como um estudo de viabilidade para uma propriedade proposta específica; isso não é um relatório de avaliação econômica.
- Esse relatório é uma versão resumida e simplificada, que apresenta as principais conclusões do estudo desenvolvido.
- Nenhuma responsabilidade é assumida nas questões de natureza legal, e tampouco sobre o direito à propriedade, a qual se assume ser comercializável e livre de quaisquer restrições de escritura ou direito de uso; A propriedade é avaliada como sendo legalmente livre e desimpedida, a não ser que tenha sido apresentado o contrário, no relatório.
- Não consideramos quaisquer elementos no solo do terreno em estudo que venham a desvalorizar o empreendimento. Os avaliadores não são qualificados para avaliar tais condições.
- Nós não realizamos uma perícia técnica no terreno, e não assumimos quaisquer responsabilidades relacionadas a esse assunto. Desenhos, fotografias, mapas e outras imagens foram incluídos para auxiliar o leitor a visualizar a propriedade. Assume-se que o uso do imóvel descrito será dentro dos limites do terreno, e que não haverá qualquer tipo de invasão do local.
- Todas as informações obtidas de terceiros não contratados pela Hotelinvest são assumidas como verdadeiras e corretas. Não assumimos qualquer responsabilidade sobre o mau entendimento dessas informações.
- Assumimos que o uso do solo e a construção do hotel estão de acordo com as leis locais de zoneamento.
- Assumimos que a propriedade está em total acordo com as leis, licenças e regulamentações locais e que estas podem ser renovadas livremente ou transferidas para proprietários terceiros.

12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Contratos de financiamento, *leasing* e similares não foram considerados, a menos que especificados no relatório.
- Nenhuma informação deste estudo pode ser reproduzida em separado, ou fora do contexto deste relatório, nem mesmo ser distribuída para o público através de materiais publicitários, relações públicas, jornais, revistas ou outra mídia sem o consentimento formal escrito da HotelInvest.
- Não se pode requerer à HotelInvest testemunhar ou apresentar-se em juízo em razão dessa análise sem a existência de preparações prévias, e apenas quando os gastos incorridos sejam devidamente cobertos adiantadamente.
- Os avaliadores não se responsabilizam por quaisquer eventos, condições ou circunstâncias que afetem o valor de mercado da propriedade que venham a se concretizar após a data deste relatório ou a data de inspeção da propriedade.
- A qualidade da administração do hotel tem uma relação direta com a viabilidade econômica ou o valor de mercado do empreendimento. As projeções financeiras apresentadas nesse relatório presumem um desenvolvimento responsável e uma competente administração. Qualquer variação nestas condições pode acarretar um significativo impacto nos resultados operacionais projetados.
- As estimativas de resultados operacionais apresentadas neste relatório estão baseadas na evolução das atuais condições econômicas da área de mercado analisada e não levam em consideração os efeitos de qualquer mudança abrupta nas condições econômicas locais. Nós não garantimos que estas estimativas sejam alcançadas, mas elas foram preparadas com base em todas as informações a que tivemos acesso ao longo da realização do estudo e em nosso melhor julgamento.

12. CONDIÇÕES RESTRITIVAS

- Muitos dos números apresentados neste relatório foram gerados através do uso de modelos sofisticados de computador que fazem cálculos considerando-se três ou mais casas decimais. Com o objetivo de simplificar a observação dos números, a maioria deles foi arredondada. Portanto, esses números podem ser sujeitos a pequenos desvios de arredondamento.
- Está acordado que nossa responsabilidade para com o cliente está limitada, para fins de indenização por eventuais danos, ao valor dos encargos pagos pela realização deste trabalho. Nossa responsabilidade está limitada exclusivamente ao cliente, e o uso deste relatório por terceiros está sob risco do cliente ou dos próprios terceiros.
- O estudo de viabilidade econômica e avaliação de hotéis é ao mesmo tempo uma ciência e uma arte. Apesar de serem aplicados diversos cálculos matemáticos para prover indicações, a estimativa final sobre a rentabilidade e o valor do empreendimento é subjetiva e deve ser influenciada pela experiência do avaliador e por outros fatores não especificamente definidos neste relatório.
- Todas as opiniões, recomendações e conclusões expressadas no decorrer deste trabalho foram desenvolvidos pela equipe da HotelInvest como funcionários, e não como indivíduos independentes.
- As premissas de posicionamento de diária e de custo de operação adotadas no estudo levam em consideração o histórico operacional de hotéis comparáveis já consolidados.



13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO



CRISTIANO VASQUES

Sócio

Com mais de 18 anos de experiência no setor hoteleiro e de turismo, coordenou mais de 300 estudos de mercado no Brasil e no exterior, além de coordenar equipes multidisciplinares de consultoria em projetos de planejamento turístico participativo no âmbito do PRODETUR/BLD, nos estados da Bahia e do Maranhão. É colunista fixo da revista Hotelnews, autor de diversos estudos sobre o mercado turístico imobiliário e co-autor do Panorama da Hotelaria Brasileira. Possui o título de MRICS pela Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), entidade líder mundial em qualificação de profissionais de real estate, e é professor do curso de desenvolvimento hoteleiro organizado pelo SECOVI. Cristiano é graduado em engenharia pela USP, pós-graduado em Turismo e Administração Hoteleira pela FGV e possui especialização em Finanças Imobiliárias Hoteleiras pela Cornell University.

ESTUDOS REALIZADOS POR CRISTIANO VASQUES NOS ÚLTIMOS 3 ANOS



Fonte: HotelInvest

13. CONSULTORES ENVOLVIDOS NO ESTUDO



DIOGO CANTERAS

Sócio-diretor

Ao longo de seus 30 anos de trajetória, no setor hoteleiro, Diogo liderou mais de 500 projetos pelo mundo. Foi diretor de desenvolvimento de empresas como a Caesar Park e a Atlantica Hotels. Em 1999, trouxe a HVS para o Brasil e desde 2013 a representa em toda a América do Sul. Em 2007, estruturou e implementou o FII Hotel Maxinvest, considerado por anos o fundo imobiliário mais rentável do Brasil, atualmente administrado pelo Banco BTG-Pactual em conjunto com a Hotelinvest. Além de seu papel na HVS, Diogo lecionou por 8 anos na Fundação Getúlio Vargas. Renomado palestrante do setor hoteleiro, está presente nos principais eventos e conferências internacionais do setor e é membro de diversos comitês em hotelaria, como da HAMA - Hospitality Asset Managers Association. Tem o título de FRICS pela Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), entidade líder mundial em qualificação de profissionais de real estate. Diogo é engenheiro formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com especialização em Gestão de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas.

ESTUDOS REALIZADOS POR DIOGO CANTERAS NOS ÚLTIMOS 3 ANOS



Fonte: Hotelinvest



14. CERTIFICAÇÃO

Por este documento, certifica-se que, de nosso conhecimento e experiência:

- As apresentações dos fatos nesse relatório são verdadeiras e corretas;
- As análises, opiniões e conclusões desse relatório estão limitadas aos pressupostos e condições limitantes aqui descritas, e são pessoais, imparciais e sem quaisquer preconceitos;
- Não há nenhum interesse presente ou futuro por parte da Hotellinvest em relação à propriedade estudada nesse relatório e à compra de unidades dos hotéis em comercialização, e tampouco há interesses pessoais com respeito às partes envolvidas;
- Não há quaisquer preconceitos em relação à propriedade que foi estudada para esse relatório ou às partes envolvidas com esse trabalho;
- Não há conflito de interesses que diminua a independência necessária da empresa ao desempenho de suas funções. Nosso envolvimento nessa tarefa não foi vinculado ao desenvolvimento ou apresentação de resultados pré-determinados;
- Os honorários da Hotellinvest por completar esse trabalho não têm componentes variáveis e não estão vinculados ao desenvolvimento ou apresentação de resultados ou direção específica de desempenho que favoreçam alguma causa específica do cliente, ao fato de se atingir algum resultado estipulado, ou à ocorrência de algum evento subsequente diretamente relacionado ao uso pretendido desse estudo;
- Nos últimos 12 meses, a HDauff pagou à Hotellinvest a título de remuneração por estudos de viabilidade o montante total de R\$ 25.000,00 referentes ao presente estudo de viabilidade.



Diogo Canteras
Sócio Diretor

Hotellinvest | Canteras & Associados



15. GLOSSÁRIO

- **ADR:** Diária média (*Average Daily Rate*).
- **ABIH:** Associação Brasileira da Indústria de Hotéis.
- **ADIT BRASIL:** Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil.
- **A&B:** Alimentos e Bebidas.
- **ASSET MANAGEMENT:** Gestão estratégica de ativos.
- **BASIC FEE:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre a receita total do hotel.
- **CAP RATE:** Taxa de desconto, calculada com base na divisão entre o resultado anual do negócio e o seu valor de mercado.
- **CONDO-HOTEL:** “É o empreendimento aprovado nos órgãos públicos como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício. O proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma não poderá usar sua unidade autônoma para moradia, como também não poderá fazer a cessão de seu uso a terceiros que não seja o gestor hoteleiro, sendo obrigatória a sua participação no pool” (Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados, SECOVI: 2012).
- **DEMANDA BASE:** Demanda atualmente acomodada pelos hotéis do set competitivo em análise. A demanda base anual é igual ao total da oferta x 365 dias x ocupação média anual do mercado.
- **DEMANDA INDUZIDA:** Representa a demanda adicional que se espera atrair após a abertura de um novo gerador de demanda, como novas grandes empresas, centros de convenções ou megaeventos.
- **DEMANDA NÃO ACOMODADA:** Refere-se aos indivíduos que não puderam se hospedar na região, pois todos os quartos já estavam ocupados no período que a reserva foi solicitada.
- **DEMANDA POTENCIAL:** Resultado da soma da Demanda Base, Demanda Induzida e Demanda não acomodada.
- **DRE:** Demonstração do Resultado do Exercício.
- **EBITDA:** Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

15. GLOSSÁRIO

- **FAIR SHARE:** Fatia ideal de mercado.
- **FF&E:** Móveis, decoração e equipamentos (*Furniture, fixture and equipment*).
- **FHORESP:** Federação de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Estado de SP.
- **FOHB:** Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil.
- **FUNDO DE REPOSIÇÃO:** Taxa para a reposição de ativos e conservação do hotel, calculada com base em um percentual da receita total do empreendimento.
- **GOP:** Lucro Operacional Bruto (*Gross operating profit*).
- **INCENTIVE FEE:** Uma das fontes de remuneração da operadora hoteleira, calculada como um percentual sobre o GOP do hotel.
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado.
- **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano.
- **OCC:** Taxa de ocupação do hotel.
- **PIB:** Produto Interno Bruto.
- **RevPAR:** Receita por Apartamento Disponível (*Revenue per available room*).
- **ROI:** Retorno Sobre Investimento.
- **SECOVI:** Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
- **SELIC:** Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
- **SWOT:** Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças.
- **TIR:** Taxa Interna de Retorno.
- **UH:** Unidade Habitacional.
- **UTILIDADES:** Gastos como energia elétrica, gás, combustível gerador e água.
- **VPL:** Valor presente líquido.

Uma explicação detalhada de todos os termos técnicos utilizados neste estudo podem ser consultados em: <https://hotelinvest.com.br/glossario>.



16

Apêndice – Rentabilidade
a prazo

16. APÊNDICE – RENTABILIDADE A PRAZO

Nos próximos slides serão apresentadas as análises de rentabilidade do hotel Hilton Garden Inn sob a perspectiva do comprador do condo-hotel para as demais unidades hoteleiras, conforme tabela apresentada na seção 8. Para isso, levou-se em consideração os seguintes passos:

- **Preço de venda a prazo de cada unidade hoteleira do hotel Hilton Garden Inn, conforme definido pela HDauff;**
 - **Projeção do fluxo de caixa do investidor (comprador do condo-hotel):** é projetado um fluxo de caixa durante o período de implantação do projeto e os 10 anos seguintes de operação. Em outras palavras, considera-se o valor pago pela UH (Unidade Habitacional) e suas perspectivas de resultado operacional. Ao final do 10º ano de operação, adotou-se como premissa a venda do apartamento. Para a estimativa do valor potencial de venda futura, foi utilizado um *cap rate* de 0,54% a.m. (6,5% a.a.), índice atualmente adotado no mercado secundário
- (Fonte: Fundo Maxinvest, com base em 399 vendas de apartamentos registradas).
- Para o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido), levou-se em consideração o fluxo de caixa do negócio descontado a uma taxa que representa a expectativa de retorno de um típico investidor de condo-hotel. Historicamente, o comprador de condo-hotel tem uma expectativa de retorno próximo a 0,5% a.m. sobre o capital investido, a partir do ano estabilizado do empreendimento. Com base nessa premissa e também nos registros de transações do Fundo Maxinvest, adotou-se a taxa de desconto de 0,49% a.m.

16. APÊNDICE – RENTABILIDADE A PRAZO

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR (POR TIPO DE UNIDADE ADQUIRIDA A PRAZO - R\$ NOMINAIS)

Tipo	Quantidade	Área alugada (m²)	Preço/m² real	Investimentos Total (R\$)												Rentabilidade do Investidor																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
				Fluxo de caixa operacional - custo de 05 (R\$)												TIR (nominal)	VPL (nominal)	TIR real	VPL real																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
				Custo de construção + PPLC + Pre- operação de 05																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Quarto - Corredor	11	27,20	0,5919	56.800,00	0,15	10,991	15,922	22,248	29,762	39,228	50,000	62,000	75,000	88,000	101,000	114,000	127,000	140,000	153,000	166,000	179,000	192,000	205,000	218,000	231,000	244,000	257,000	270,000	283,000	296,000	309,000	322,000	335,000	348,000	361,000	374,000	387,000	400,000	413,000	426,000	439,000	452,000	465,000	478,000	491,000	504,000	517,000	530,000	543,000	556,000	569,000	582,000	595,000	608,000	621,000	634,000	647,000	660,000	673,000	686,000	699,000	712,000	725,000	738,000	751,000	764,000	777,000	790,000	803,000	816,000	829,000	842,000	855,000	868,000	881,000	894,000	907,000	920,000	933,000	946,000	959,000	972,000	985,000	998,000	1.011,000	1.024,000	1.037,000	1.050,000	1.063,000	1.076,000	1.089,000	1.102,000	1.115,000	1.128,000	1.141,000	1.154,000	1.167,000	1.180,000	1.193,000	1.206,000	1.219,000	1.232,000	1.245,000	1.258,000	1.271,000	1.284,000	1.297,000	1.310,000	1.323,000	1.336,000	1.349,000	1.362,000	1.375,000	1.388,000	1.401,000	1.414,000	1.427,000	1.440,000	1.453,000	1.466,000	1.479,000	1.492,000	1.505,000	1.518,000	1.531,000	1.544,000	1.557,000	1.570,000	1.583,000	1.596,000	1.609,000	1.622,000	1.635,000	1.648,000	1.661,000	1.674,000	1.687,000	1.700,000	1.713,000	1.726,000	1.739,000	1.752,000	1.765,000	1.778,000	1.791,000	1.804,000	1.817,000	1.830,000	1.843,000	1.856,000	1.869,000	1.882,000	1.895,000	1.908,000	1.921,000	1.934,000	1.947,000	1.960,000	1.973,000	1.986,000	1.999,000	2.012,000	2.025,000	2.038,000	2.051,000	2.064,000	2.077,000	2.090,000	2.103,000	2.116,000	2.129,000	2.142,000	2.155,000	2.168,000	2.181,000	2.194,000	2.207,000	2.220,000	2.233,000	2.246,000	2.259,000	2.272,000	2.285,000	2.298,000	2.311,000	2.324,000	2.337,000	2.350,000	2.363,000	2.376,000	2.389,000	2.402,000	2.415,000	2.428,000	2.441,000	2.454,000	2.467,000	2.480,000	2.493,000	2.506,000	2.519,000	2.532,000	2.545,000	2.558,000	2.571,000	2.584,000	2.597,000	2.610,000	2.623,000	2.636,000	2.649,000	2.662,000	2.675,000	2.688,000	2.701,000	2.714,000	2.727,000	2.740,000	2.753,000	2.766,000	2.779,000	2.792,000	2.805,000	2.818,000	2.831,000	2.844,000	2.857,000	2.870,000	2.883,000	2.896,000	2.909,000	2.922,000	2.935,000	2.948,000	2.961,000	2.974,000	2.987,000	3.000,000	3.013,000	3.026,000	3.039,000	3.052,000	3.065,000	3.078,000	3.091,000	3.104,000	3.117,000	3.130,000	3.143,000	3.156,000	3.169,000	3.182,000	3.195,000	3.208,000	3.221,000	3.234,000	3.247,000	3.260,000	3.273,000	3.286,000	3.299,000	3.312,000	3.325,000	3.338,000	3.351,000	3.364,000	3.377,000	3.390,000	3.403,000	3.416,000	3.429,000	3.442,000	3.455,000	3.468,000	3.481,000	3.494,000	3.507,000	3.520,000	3.533,000	3.546,000	3.559,000	3.572,000	3.585,000	3.598,000	3.611,000	3.624,000	3.637,000	3.650,000	3.663,000	3.676,000	3.689,000	3.702,000	3.715,000	3.728,000	3.741,000	3.754,000	3.767,000	3.780,000	3.793,000	3.806,000	3.819,000	3.832,000	3.845,000	3.858,000	3.871,000	3.884,000	3.897,000	3.910,000	3.923,000	3.936,000	3.949,000	3.962,000	3.975,000	3.988,000	4.001,000	4.014,000	4.027,000	4.040,000	4.053,000	4.066,000	4.079,000	4.092,000	4.105,000	4.118,000	4.131,000	4.144,000	4.157,000	4.170,000	4.183,000	4.196,000	4.209,000	4.222,000	4.235,000	4.248,000	4.261,000	4.274,000	4.287,000	4.300,000	4.313,000	4.326,000	4.339,000	4.352,000	4.365,000	4.378,000	4.391,000	4.404,000	4.417,000	4.430,000	4.443,000	4.456,000	4.469,000	4.482,000	4.495,000	4.508,000	4.521,000	4.534,000	4.547,000	4.560,000	4.573,000	4.586,000	4.599,000	4.612,000	4.625,000	4.638,000	4.651,000	4.664,000	4.677,000	4.690,000	4.703,000	4.716,000	4.729,000	4.742,000	4.755,000	4.768,000	4.781,000	4.794,000	4.807,000	4.820,000	4.833,000	4.846,000	4.859,000	4.872,000	4.885,000	4.898,000	4.911,000	4.924,000	4.937,000	4.950,000	4.963,000	4.976,000	4.989,000	5.002,000	5.015,000	5.028,000	5.041,000	5.054,000	5.067,000	5.080,000	5.093,000	5.106,000	5.119,000	5.132,000	5.145,000	5.158,000	5.171,000	5.184,000	5.197,000	5.210,000	5.223,000	5.236,000	5.249,000	5.262,000	5.275,000	5.288,000	5.301,000	5.314,000	5.327,000	5.340,000	5.353,000	5.366,000	5.379,000	5.392,000	5.405,000	5.418,000	5.431,000	5.444,000	5.457,000	5.470,000	5.483,000	5.496,000	5.509,000	5.522,000	5.535,000	5.548,000	5.561,000	5.574,000	5.587,000	5.600,000	5.613,000	5.626,000	5.639,000	5.652,000	5.665,000	5.678,000	5.691,000	5.704,000	5.717,000	5.730,000	5.743,000	5.756,000	5.769,000	5.782,000	5.795,000	5.808,000	5.821,000	5.834,000	5.847,000	5.860,000	5.873,000	5.886,000	5.899,000	5.912,000	5.925,000	5.938,000	5.951,000	5.964,000	5.977,000	5.990,000	6.003,000	6.016,000	6.029,000	6.042,000	6.055,000	6.068,000	6.081,000	6.094,000	6.107,000	6.120,000	6.133,000	6.146,000	6.159,000	6.172,000	6.185,000	6.198,000	6.211,000	6.224,000	6.237,000	6.250,000	6.263,000	6.276,000	6.289,000	6.302,000	6.315,000	6.328,000	6.341,000	6.354,000	6.367,000	6.380,000	6.393,000	6.406,000	6.419,000	6.432,000	6.445,000	6.458,000	6.471,000	6.484,000	6.497,000	6.510,000	6.523,000	6.536,000	6.549,000	6.562,000	6.575,000	6.588,000	6.601,000	6.614,000	6.627,000	6.640,000	6.653,000	6.666,000	6.679,000	6.692,000	6.705,000	6.718,000	6.731,000	6.744,000	6.757,000	6.770,000	6.783,000	6.796,000	6.809,000	6.822,000	6.835,000	6.848,000	6.861,000	6.874,000	6.887,000	6.900,000	6.913,000	6.926,000	6.939,000	6.952,000	6.965,000	6.978,000	6.991,000	7.004,000	7.017,000	7.030,000	7.043,000	7.056,000	7.069,000	7.082,000	7.095,000	7.108,000	7.121,000	7.134,000	7.147,000	7.160,000	7.173,000	7.186,000	7.199,000	7.212,000	7.225,000	7.238,000	7.251,000	7.264,000	7.277,000	7.290,000	7.303,000	7.316,000	7.329,000	7.342,000	7.355,000	7.368,000	7.381,000	7.394,000	7.407,000	7.420,000	7.433,000	7.446,000	7.459,000	7.472,000	7.485,000	7.498,000	7.511,000	7.524,000	7.537,000	7.550,000	7.563,000	7.576,000	7.589,000	7.602,000	7.615,000	7.628,000	7.641,000	7.654,000	7.667,000	7.680,000	7.693,000	7.706,000	7.719,000	7.732,000	7.745,000	7.758,000	7.771,000	7.784,000	7.797,000	7.810,000	7.823,000	7.836,000	7.849,000	7.862,000	7.875,000	7.888,000	7.901,000	7.914,000	7.927,000	7.940,000	7.953,000	7.966,000	7.979,000	7.992,000	8.005,000	8.018,000	8.031,000	8.044,000	8.057,000	8.070,000	8.083,000	8.096,000	8.109,000	8.122,000	8.135,000	8.148,000	8.161,000	8.174,000	8.187,000	8.200,000	8.213,000	8.226,000	8.239,000	8.252,000	8.265,000	8.278,000	8.291,000	8.304,000	8.317,000	8.330,000	8.343,000	8.356,000	8.369,000	8.382,000	8.395,000	8.408,000	8.421,000	8.434,000	8.447,000	8.460,000	8.473,000	8.486,000	8.499,000	8.512,000	8.525,000	8.538,000	8.551,000	8.564,000	8.577,000	8.590,000	8.603,000	8.616,000	8.629,000	8.642,000	8.655,000	8.668,000	8.681,000	8.694,000	8.707,000	8.720,000	8.733,000	8.746,000	8.759,000	8.772,000	8.785,000	8.798,000	8.811,000	8.824,000	8.837,000	8.850,000	8.863,000	8.876,000	8.889,000	8.902,000	8.915,000	8.928,000	8.941,000	8.954,000	8.967,000	8.980,000	8.993,000	9.006,000	9.019,000	9.032,000	9.045,000	9.058,000	9.071,000	9.084,000	9.097,000	9.110,000	9.123,000	9.136,000	9.149,000	9.162,000	9.175,000	9.188,000	9.201,000	9.214,000	9.227,000	9.240,000	9.253,000	9.266,000	9.279,000	9.292,000	9.305,000	9.318,000	9.331,000	9.344,000	9.357,000	9.370,000	9.383,000	9.396,000	9.409,000	9.422,000	9.435,000	9.448,000	9.461,000	9.474,000	9.487,000	9.500,000	9.513,000	9.526,000	9.539,000	9.552,000	9.565,000	9.578,000	9.591,000	9.604,000	9.617,000	9.630,000	9.643,000	9.656,000	9.669,000	9.682,000	9.695,000	9.708,000	9.721,000	9.734,000	9.747,000	9.760,000	9.773,000	9.786,000	9.799,000	9.812,000	9.825,000	9.838,000	9.851,000	9.864,000	9.877,000	9.890,000	9.903,000	9.916,000	9.929,000	9.942,000	9.955,000	9.968,000	9.981,000	9.994,000	1.007,000	1.020,000	1.033,000	1.046,000	1.059,000	1.072,000	1.085,000	1.098,000	1.111,000	1.124,000	1.137,000	1.150,000	1.163,



Hotel Invest | canteras & associados

Diogo Canteras
(+5511) 3093.2743
dcanteras@hotelinvest.com.br

Pedro Cypriano
(+5511) 3093.2785
pcypriano@hotelinvest.com.br

Jacqueline Caetano
(+5511) 3093.2762
jcaetano@hotelinvest.com.br

Cristiano Vasques
(+5511) 3093.2743
cvasques@hotelinvest.com.br

Renata Cassani
(+5511) 3093.2781
rcassani@hotelinvest.com.br

Av. Beig Faria Lima 1912 - 17L
CEP 01451-907
São Paulo, SP - Brasil
(+55) 11.3093.2743
(+55) 11.3093.2783 Fax

ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO**“GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO”****Nome do Adquirente:** _____**Endereço:** _____**Nº Inscrição no CPF/CNPJ:** _____

Ao assinar este termo, declaro que tive pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro para avaliar a aceitação da oferta e os riscos dela decorrentes.

Declaro que tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

_____, ___, de _____ de _____
(Local) (Dia) (Mês) (Ano)

[Assinatura do Investidor Adquirente]

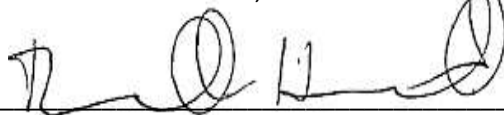
ANEXO VI –DECLARAÇÃO DOS REPRESENTANTES LEGAIS DA INCORPORADORA

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO**“GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO”**

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA. (“Incorporadora”), com sede no município de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, neste ato representada pelo seu sócio-administrador **Rafael de Menezes Hawilla**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG. nº 28.337.000-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 352.248.698-62, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Bento de Andrade, nº 700, Jardim Paulista, declara que as informações fornecidas ao mercado, inclusive aquelas constantes do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

Declara, ainda, que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, do CIC hoteleiro ofertado, dos riscos inerentes ao empreendimento hoteleiro e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São José do Rio Preto, 14 de novembro de 2019



GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.

(Rafael de Menezes Hawilla)

ANEXO VII –DECLARAÇÃO DOS REPRESENTANTES LEGAIS DA OPERADORA HOTELEIRA

OFERTA PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO**“GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO”**

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., empresa com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13 (a “Operadora Hoteleira”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seus administradores, Sr. **Ricardo Bluvol**, brasileiro, casado, hoteleiro, portador da cédula de identidade nº 23.326.579-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 270.704.898-46, e Sr. **Guilherme Sidnei Martini**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de Identidade nº 22.048.145-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.497.468-20, no âmbito da oferta pública de Unidades Autônomas Hoteleiras objeto de contratos de investimento coletivo do **Hilton Garden Inn São José Do Rio Preto** (“Empreendimento”), a ser realizada no Brasil, com auxílio de sociedades corretoras imobiliárias e corretores imobiliários pessoas físicas (“Oferta”), registrada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), DECLARA, nos termos do item VI, do artigo 6º da referida Instrução, que:

As informações fornecidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, especificamente relacionadas ao Empreendimento Hoteleiro e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

São Paulo, 01 de outubro de 2019

Ricardo Bluvol
RG: 23.326.579-X SSP/SP
CPF: 270.704.898-46

Ricardo Bluvol

Guilherme Sidnei Martini
RG: 22.048.145-3 SSP/SP
CPF: 249.497.468-20

Guilherme Sidnei Martini

ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.

ANEXO VIII –DECLARAÇÃO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO DENOMINADO GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Registro da Oferta Pública de Distribuição nº CVM/SRE/TIC/2020/002, em 07 de fevereiro de 2020

Nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), a **GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.** (“Ofertante”), com sede no município de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, na qualidade de incorporadora e ofertante do empreendimento hoteleiro denominado **GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO** (“Hotel”), localizado na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, a ser operado pela empresa **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.**, empresa com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13, sob a bandeira “HILTON GARDEN INN”, vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo do Hotel, nos termos que seguem:

OFERTANTE

Nome: **GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA**

CNPJ: 13.791.912/0001-70

OPERADORA HOTELEIRA

Nome: **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.**

CNPJ: 02.223.966/0001-13

DADOS DA OFERTA

Espécie:	contrato de investimento coletivo
Quantidade de CIC ofertados:	134
Estruturação jurídica dos CIC:	Compromisso de Venda e Compra e Contrato de SCP

Preço unitário do CIC:	R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 27,30m ² , R\$ 466.000,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil reais) para cada unidade hoteleira de 29,60 m ² de área privativa, R\$ 554.000,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil reais) para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 35,17m ² de área privativa, R\$ 574.000,00 (quinhentos e setenta e quatro mil reais) para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 36,45m ² de área privativa, R\$ 662.000,00 (seiscentos e sessenta e dois mil reais) para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira de 42,02m ² de área privativa, atualizado no mês de setembro de 2019
Valor total da oferta:	R\$ 58.692.000,00 (cinquenta e oito milhões, seiscentos e noventa e dois mil reais)
Data do início da distribuição dos CIC:	[=]

A Ofertante declara ainda que o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estão à disposição dos interessados, podendo ser acessados no sítio eletrônico www.hdauff.com.br/georgina/hotelhilton, de livre acesso aos interessados.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Ofertante, bem como sobre os CIC hoteleiros a serem distribuídos”.

São José do Rio Preto, [=]

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.

Ofertante

ANEXO IX –DECLARAÇÃO DE ENCERRAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO DENOMINADO GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Registro da Oferta Pública de Distribuição nº CVM/SRE/TIC/2020/002, em 07 de fevereiro de 2020

Nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), a **GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.** (“Ofertante”), com sede no município de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, sala 05, Jardim Vivendas, nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.791.912/0001-70, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº (NIRE) 35225385791, em sessão de 24/05/2011, e 1ª alteração e consolidação contratual registrada sob nº 286.551/13-5, em sessão de 10/09/2013, representada na forma do seu contrato social, na qualidade de incorporadora e ofertante do empreendimento hoteleiro denominado **GEORGINA BUSINESS PARK SETOR E - HILTON GARDEN INN SÃO JOSÉ DO RIO PRETO** (“Hotel”), localizado na Avenida Anísio Haddad, nº 8001, na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, a ser operado pela empresa **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.**, empresa com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13 (a “Operadora Hoteleira”), sob a bandeira HILTON GARDEN INN, vêm a público comunicar o encerramento da oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo do Hotel na data de [=].

A oferta consistiu na distribuição de contratos de investimento coletivo (“CIC”) de 134 unidades hoteleiras, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de titularidade da Ofertante, no montante total de R\$58.692.000,00 (cinquenta e oito milhões, seiscentos e noventa e dois mil reais).

Os dados finais de distribuição da Oferta, são: [=] CIC subscritos por investidores interessados, objetivando [=] unidades hoteleiras, no valor de R\$[=].

Nos termos da Instrução CVM 602, a Ofertante realizou o pedido de registro da Oferta perante a CVM em 29/11/2019. A Oferta foi registrada sob o nº CVM/SRE/TIC/2020/002, em 07 de fevereiro de 2019.

São José do Rio Preto, [=]

GEORGINA BUSINESS PARK - SPE LTDA.

Ofertante
