

## **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA PARA O SUBCONDOMÍNIO SETOR HOTELEIRO**

Que firmam entre si, de um lado,

**CONDOMÍNIO MAXPLAZA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.561.160/0001-57 (o “Condomínio”), representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro situado na Rua General Salustiano, nº 855, bairro Marechal Rondon, CEP nº 92.020-310, em Canoas/RS, neste ato pelo síndico do Condomínio, Sr. Marcio Ferreira e pelo sub-síndico do Subcondomínio Setor Hoteleiro, Sr. João Paulo Maria ao final assinados; e

**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.584.924/0001-08, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, à Rua Dezoito de Novembro, nº 273, 6º andar, Bairro Navegantes, CEP 90.240-040, neste ato representado, na forma do seu Estatuto Social, por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. **Sérgio Bueno Silva**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG nº 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Pública registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, nº 091165, nº de ordem 034, Ficha nº P141574, emitida em 17 de março de 2022 (a “ICH”).

Condomínio e ICH, individualmente identificadas cada uma como “Parte” e quando em conjunto, são designadas como “Partes”.

As Partes resolvem, pelo presente Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira (o “Contrato”) para o Subcondomínio Setor Hoteleiro, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

### **CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS**

Considerando que:

- a) Para fins deste Contrato, serão usados os termos CONDOMÍNIO ou EMPREENDIMENTO para se referir ao Subcondomínio Setor Hoteleiro do Condomínio Max-Plaza. Quando se pretender fazer referência ao Condomínio Geral ou a algum dos demais Subcondomínios, isso será feito de forma expressa.
- b) o Condomínio é constituído por partes que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comuns dos condôminos, edificado como empreendimento

hoteleiro, devidamente aprovado pelas autoridades públicas competentes, e cujas características se encontram pormenorizadas nas plantas e respectivo memorial descritivo;

c) o Condomínio é composto de 162 (cento e sessenta e duas) unidades autônomas (as “Unidades Autônomas”), destinadas ao exclusivamente uso hoteleiro e respectivas áreas comuns;

d) além das Unidades Autônomas, conta o Condomínio com outras áreas e instalações de apoio e para desenvolvimento de atividades hoteleiras, tais como, restaurante, bar, salas de reuniões, estacionamentos, áreas de circulação e de lazer e jardins, bem como as que se acrescerem em razão de eventuais ampliações relativas à instalação e operação de sua infraestrutura (o “Empreendimento”);

e) o Condomínio declara não possuir interesse em administrar e promover a operação de suas atividades, razão pela qual pretende que sua exploração seja administrada por empresa hoteleira com experiência e qualificada para tanto;

f) o Condomínio e a ICH pretendem, por meio deste instrumento, formalizar os termos e condições que regerão a administração operacional completa do Empreendimento;

g) o Condomínio concorda e reconhece que a ICH deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a prestação de seus serviços e sua exploração comercial;

h) a prestação dos serviços objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a serviços de quarto, de mensagens e recepção será disponibilizada, necessariamente, para todos os hóspedes;

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a prestação, pela ICH ao Condomínio, localizado no quarteirão formado pelas Ruas General Salustiano, Sete Povos e Getúlio Vargas, em Canoas/RS, dos serviços especializados de administração condominial de natureza hoteleira.

1.2. O Condomínio é composto de 162 (cento e sessenta e duas) unidades autônomas hoteleiras (os “Apartamentos”), destinadas ao uso hoteleiro, e respectivas áreas comuns constantes do projeto aprovado, conforme descrito em sua convenção condominial (a “Convenção Condominial”).

1.3. O termo de início da prestação de serviços, considerando as atividades operacionais da ICH, objeto deste Contrato, está previsto para ocorrer no dia 03 de agosto de 2022, desde que as atividades pré-operacionais estejam integralmente concluídas, ficando a ICH isenta de qualquer penalidade em caso de atraso no início de suas atividades, por atos de responsabilidade do Condomínio e de seus condôminos (os “Condôminos”).

1.3.1. Caso as atividades pré-operacionais demandem maior tempo, em especial no caso de não ter ocorrido a entrega satisfatória de documentos previstos na cláusula 1.4, de modo que o início da administração condominial pela ICH não possa se iniciar na data acima, uma nova data será proposta ao conselho, que deverá deliberar o assunto para a fixação de uma nova data.

1.4. O Condomínio deverá entregar à ICH, previamente ao início das operações de administração condominial pela ICH, a integralidade dos documentos listados no Anexo 1, para que a ICH, de posse das informações do Condomínio, possa prestar os serviços objeto deste instrumento.

1.4.1. A ICH ficará isenta de qualquer responsabilidade decorrente de qualquer evento causado pela falta de algum documento listado nos Anexos 1, e não disponibilizado pelo Condomínio, ou de qualquer documento dos Anexos 1 que não tenham sido entregues pelo Condomínio à ICH, ainda que relativos ao sistema unificado de investidores que congregam suas Unidades Autônomas para administração e exploração conjunta, de modo uniforme e homogêneo, por meio da administradora hoteleira (o “Pool Hoteleiro”).

1.4.2. Alinham as Partes que a ICH está isenta de qualquer responsabilidade decorrente de atos, ações ou omissões da anterior administradora do Condomínio.

1.5. O Condomínio declara ter conhecimento e aceitar que a ICH fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”), que explorará as atividades hoteleiras empreendidas tanto nos Apartamentos, quanto em certas áreas comuns do Condomínio passíveis de exploração comercial, de modo que o Condomínio assegura que tomará as medidas necessárias para que a ICH possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.5.1. A ICH, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, declara ser a única e exclusiva responsável pela gestão da SCP, considerando os termos e condições objeto do contrato de constituição da SCP celebrado com seus sócios-participantes, que não conta com o Condomínio como parte integrante. Neste sentido, caberá à ICH observar as

disposições da Convenção Condominial e do regimento interno do Condomínio (o “Regimento Interno”).

1.5.2. O Condomínio assegura, também, que a ICH será, durante a vigência do presente Contrato, a única administradora e operadora a desenvolver atividades hoteleiras dentro de suas áreas, e que tomará todas as medidas necessárias, inclusive judiciais, para impedir qualquer tipo de interferência nas rotinas e atividades desenvolvidas pela ICH.

1.5. O Condomínio, também contrata a ICH para executar as atividades pré-operacionais necessárias ao preparo do Empreendimento para o início das operações do Condomínio e da SCP (os “Serviços Pré-Operacionais”).

1.5.1. As Partes, desde já declaram a sua ciência e ajustam que estão excluídas do escopo dos Serviços Pré-Operacionais aquelas atividades pré-operacionais relativas às obras civis do Empreendimento, uma vez que essas já foram concluídas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA ICH**

2.1. À ICH, com os recursos aportados pelos Condôminos, caberá:

a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que estiverem prestando serviços, junto ou para o Condomínio, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção Condominial, o Regimento Interno, as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais (as “Assembleias Gerais”, ou individualmente, a “Assembleia Geral”), e, ainda, aquelas emanadas pelo subsíndico do Setor Hoteleiro do Condomínio Geral (o “Síndico”) e membros do conselho consultivo (o “Conselho Consultivo”), nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção Condominial;

b) Elaborar o orçamento anual (o “Orçamento Anual”) relativo a cada exercício financeiro, do qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que será desenvolvida ao longo do período anual;

b.1) O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano (o “Exercício Financeiro”);

b.1.1) No primeiro ano de vigência deste Contrato, há a possibilidade de o Orçamento Anual já ter sido aprovado pela administradora anterior (o “Orçamento Anual da Administradora Anterior”), hipótese na qual caberá à

ICH, entendendo ser o Orçamento Anual da Administradora Anterior adequado, dará sequência a ele, ou entendendo cabíveis alterações, proporá alterações ao mesmo, por meio de Assembleia;

b.2) O Orçamento Anual deverá ser encaminhado pela ICH ao Síndico e ao Conselho Consultivo com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data de realização da Assembleia Geral que o apreciará, e aos Condôminos, juntamente com a respectiva convocação;

b.3) Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando a aprovação do Orçamento Anual, obrigatoriamente deverá ocorrer antes do início do Exercício Financeiro. Enquanto não aprovado o Orçamento Anual ou determinadas rubricas que o compõem, a gestão será feita com base no orçamento do Exercício Financeiro anterior, atualizado monetariamente pelo IPCA (IBGE), ou, na sua falta, pelos índices apontados neste instrumento;

c) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do Condomínio de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;

d) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;

e) Executar os serviços de relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição do gerente geral (o “Gerente Geral”), que será empregado pelo Condomínio embora indicado pela ICH;

f) Selecionar, admitir e demitir empregados que atuarão no subcondomínio hoteleiro, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto deste Contrato e o Orçamento Anual, sem prejuízo do disposto na alínea “f.1” desta cláusula 2.1;

f.1) Alinham as Partes que a ICH deverá dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada à operação de administração hoteleira, devendo manter o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive com a concessão de benefícios;

- g) Impor diretamente aos Condôminos e usuários do Condomínio a fiel observância da Convenção Condominial e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades, quando cabível;
- h) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, caso o Síndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, quando houver necessidade de arrecadação de verbas para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- i) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do Condomínio, devendo atuar de forma compatível com as condições e regras do mercado financeiro, utilizando-se de aplicações em bancos de primeira linha, as quais deverão ser aprovadas prévia e expressamente pelo Síndico, por meio de e-mail ou carta, ressalvados os casos em que a ICH, para manter a rotina de operação de administração, objeto deste Contrato, poderá indicar instituição bancária para as movimentações financeiras do Condomínio, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência da Assembleia Geral;
- j) Processar e responsabilizar-se pela guarda, às expensas do Condomínio, todos os documentos de interesse do Condomínio, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados do Condomínio ou custeados pelo Condomínio, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do Condomínio, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, nas dependências do Condomínio (o “Arquivo”);
- k) Manter o Arquivo referente ao Condomínio e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, devendo, ao término do presente contrato entregá-los ao Síndico;
- l) Apresentar, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referente ao mês imediatamente anterior, os balancetes mensais de verificação, assim entendidos os relatórios contábeis que apresentem todos os registros relativos à gestão do Condomínio. Referidos balancetes poderão ser disponibilizados por meio digital internet, de acordo com as soluções tecnológicas disponíveis;

- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do Condomínio, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o Condomínio disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações. A não disponibilização destas informações, dados, recursos e documentos, pelo Síndico e/ou Condomínio à ICH, isentará a ICH de qualquer responsabilidade que possa decorrer, direta ou indiretamente, do não atendimento das exigências do Poder Público;
- n) Apresentar, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano, os balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao Exercício Financeiro do ano imediatamente anterior, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do Condomínio;
- o) Submeter aos Condôminos, para aprovação, até 31 de março de cada ano, o encerramento da contabilidade referente ao Exercício Financeiro do ano imediatamente anterior, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses, quando, uma vez definido pelo encerramento semestral, deverá submeter semestralmente os encerramentos parciais à aprovação dos Condôminos;
- p) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos Condôminos, conforme cadastro de cada Condômino constante dos arquivos condominiais;
- q) Contabilizar a crédito do Condomínio eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas pelo Condomínio, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- r) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- s) recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção Condominial.

2.1.2. Sempre que houver desaprovação do orçamento ou de qualquer rubrica que o compõe, a ICH manterá as atividades operacionais com base no orçamento ou no ponto desaprovado do ano pretérito, atualizado monetariamente pela variação do

IPCA, editado pela Fundação Getúlio Vargas. Os pontos discordantes deverão ser claramente apontados, a fim de que a ICH possa providenciar os respectivos esclarecimentos ou aprovar eventuais alterações.

2.1.3. Sempre que houver mudanças significativas no cenário local, nacional ou internacional que possam comprometer o cumprimento das metas orçamentárias aprovadas, a ICH poderá propor revisão do orçamento durante sua vigência, cabendo ao Síndico e aos conselheiros do Conselho Consultivo aprovar as alterações propostas, exceto se houver justificativa fundamentada para a recusa. Serão causas de proposição para alteração no orçamento, as situações abaixo apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva:

- a) alterações na ordem tributária municipal, estadual ou federal;
- b) inadimplência de Condôminos;
- c) aumento de determinadas despesas condominiais relevantes, acima da variação do IPCA, tais como dissídios, reajuste de tarifas de concessionárias de serviços públicos, etc.;
- d) decisão judicial ou administrativa;
- e) implantação de planos que alterem a ordem econômica nacional;
- f) eventos de grande impacto nos negócios (atentados, epidemias, pandemias, guerras, desastres naturais, etc.),
- g) interrupção inesperada ou impedimento na prestação de algum serviço condominial.

2.2. A ICH será sempre e obrigatoriamente convocada para participar das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS**

3.1. Compete ao Condomínio e aos seus Condôminos, cumprir rigorosamente as cláusulas, condições e termos deste Contrato durante todo o período em que a ICH prestar os serviços objeto deste instrumento, mantendo os termos da Convenção Condominial compatíveis com o disposto neste Contrato.

3.2. O Condomínio e seus Condôminos, comprometem-se a fornecer e/ou disponibilizar os recursos necessários (i) à obtenção de todas as licenças, alvarás e aprovações necessárias à administração e operação hoteleira que serão nele empreendidas; e, (ii) a pagar todas as despesas condominiais, inclusive déficits de orçamento operacional e remuneração de pessoal, conforme o estabelecido neste Contrato e na Convenção Condominial.



3.3. No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações do Síndico, dos integrantes do Conelho Consultivo e demais Condôminos, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção Condominial, as seguintes:

- a) garantir livre acesso da ICH a todas as áreas comuns condominiais, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns;
- b) apoiar a ICH perante os demais Condôminos, usuários e empregados, para que respeitem a plena prestação dos serviços objeto deste Contrato;
- c) sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, se possível por escrito, aos atos praticados pela ICH, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;
- d) dar à ICH toda a assistência, de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;
- e) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas administrativas e operacionais sem o consentimento prévio da ICH, bem como na admissão e demissão de empregados;
- f) fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações, que possam refletir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas, preferencialmente por escrito, e exclusivamente aos representantes designados pela ICH, assim entendidos o Gerente Geral (para assuntos rotineiros) ou ao seus superiores imediatos;
- g) não tomar decisões e não assumir compromissos em nome do Condomínio, sem a prévia e expressa anuência da ICH, tais como sem prejuízo de outros, abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, fornecimento, terceirização ou locação de áreas condominiais de uso exclusivo ou geral, mas que possam interferir na operacionalidade hoteleira desenvolvida no Condomínio;
- h) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que comprovadamente afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Condomínio;

i) manter vigente, em cumprimento ao presente Contrato, procuração que conceda à ICH poderes para abrir, movimentar e fechar contas correntes condominiais, contratar, advertir e demitir empregados, bem como para exercer as atividades que lhe cabem por força deste Contrato;

j) manter atualizados seus dados cadastrais, como endereço, telefone e endereço eletrônico, principalmente em caso de alienação de sua unidade habitacional.

3.4. É vedado ao Síndico (i) assumir a função de qualquer empregado que esteja desempenhando atividades no Subcondomínio Hoteleiro, ou indicar parentes ou pessoas de seu interesse particular para o exercício de funções ligadas ao Condomínio; e, (ii) exercer qualquer atividade comercial ou de interesse pessoal dentro do Condomínio. As disposições constantes deste item aplicam-se, também, a qualquer membro do Conselho Consultivo, e não se aplicarão na hipótese de a ICH estar ocupando o cargo de síndica do Condomínio.

3.5. Enquanto o presente Contrato estiver em vigor e durante o período de 2 (dois) anos após o seu encerramento, independentemente do motivo, do tempo e da forma do encerramento, o Condomínio, direta ou indiretamente, não poderá realizar ou promover, direta ou indiretamente, ofertas de empregos ou prestação de serviços, ou contratar empregados, trabalhadores, ou pessoas relacionadas com a ICH, sem o prévio consentimento, por escrito, da ICH.

3.5.1. O valor ajustado do presente Contrato engloba a contraprestação pelas obrigações decorrentes da cláusula 3.9 deste instrumento que tratam de não concorrência e não alienamento.

3.5.2. O descumprimento das obrigações descritas na cláusula 3.8 deste instrumento acarretará a aplicação do previsto na cláusula décima deste Contrato ou, em sua impossibilidade, ficará o Condomínio obrigado a indenizar a ICH por quaisquer perdas, danos ou prejuízos decorrentes de tal descumprimento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA ICH**

4.1. A ICH, pelos serviços objeto deste Contrato, fará jus ao recebimento de uma taxa mensal de administração do Condomínio no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais por Unidade Autônoma, observado o abaixo disposto.

4.1.1. Nos meses em que se mantiver a estrutura operacional de condo-hotel, isto é, com a adesão de 100% das Unidades Autônomas à SCP hoteleira, a ICH isentará o condomínio desta taxa de administração condominial, nada sendo devido a este título pelo Condomínio à ICH.

4.1.1.1. Na ocorrência de haver apartamentos que não integrem esta SCP, ainda que tal situação não esteja prevista no regramento do Empreendimento, a estes caberá o pagamento mensal do valor previsto para a taxa de administração condominial mencionado no caput desta cláusula, observado o reajuste anual conforme item 4.1.2 infra.

4.1.2. O valor indicado na cláusula 4.1 deste instrumento será reajustado anualmente, a contar desta data, pela variação positiva e acumulada do IPCA no período e, em caso de extinção deste, nesta ordem, pelo IGP-DI/FGV, IGP-M/FGV e IPC-FIPE. Caso todos estes índices venham a ser extintos, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.1.3. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor ora contratado em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as Partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção do preço passará automaticamente a ocorrer no menor prazo permitido em lei ou não proibido.

4.2. Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à ICH não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Condomínio, e/ou aos Condôminos, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados na cláusula 4.1.1 deste Contrato, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

## **CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS**

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Condomínio, conforme disciplinado na Convenção Condominial, determinadas áreas e bens condominiais, tais como restaurante, lavanderia, *business center*, salas de eventos e telefonia, sem prejuízo de outras áreas comuns, destinar-se-ão à exploração comercial que poderá ser feita pela ICH ou por terceiro contratado específico para tal fim. Tais serviços serão denominados “Serviços Condominiais”.

5.2. Caberá à ICH definir as regras e procedimentos a serem adotados para que os Serviços Condominiais sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais da ICH, devendo ainda, apresentar tais regras para a prévia aprovação do Síndico e membros de Conselho Consultivo, cabendo ao Síndico implantá-las com o auxílio e suporte da ICH.

5.3. A exploração das áreas e bens comuns, conforme indicado na cláusula 5.1 deste Contrato será feita pela ICH, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que, nesta hipótese, tais áreas e bens comuns lhe serão cedidas a título gratuito, conforme instrumento específico entre estas partes denominado Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns do Condomínio.

5.3.1. Poderá a ICH ceder a operação de uma ou mais áreas comuns do Condomínio à exploração de terceiros, sendo neste caso poderá ser necessário retificar o Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns de modo a excluir de seu escopo a área a ser cedida a terceiros. Eventual operação de terceiro deverá prever remuneração ao Condomínio pelo uso da respectiva área.

5.3.2. Todos os contratos eventualmente celebrados com terceiros, tais como restaurantes, lavanderia, segurança, *business center*, *salas de evento*, *fitness center* e telefonia, deverão, necessariamente, conter anuência prévia e expressa da ICH, a fim de que esta possa supervisionar os trabalhos desenvolvidos pelos respectivos contratados.

## **CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS**

6.1. A ICH, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende devam ser contratados pelo Condomínio, para fins de assegurar tanto o patrimônio dos Condôminos, quanto as atividades empreendidas no Condomínio, e providenciará, com a chancela do Síndico e dos membros do Conselho Consultivo, a contratação daqueles que vierem a ser aprovados, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA**

7.1. Durante a vigência deste Contrato, a ICH autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização da marca “**Intercity**” ( a “Marca”), cuja propriedade intelectual é de titularidade da ICH, incluindo, mas não limitando, marcas e logomarcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, *trade dress*, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as “Propriedades Intelectuais da ICH”) especificamente para os fins previstos neste instrumento, sempre com autorização prévia e expressa da ICH.

7.1.1. O Condomínio e/ou qualquer Condômino ficam, desde já, responsáveis por qualquer dano decorrente do uso indevido e não autorizado que fizer das Propriedades Intelectuais da ICH, quando qualquer deles praticar atos que envolvam propaganda

abusiva ou enganosa relaciona às Propriedades Intelectuais da ICH, especialmente com a divulgação de informações falsas ao público, promessas de rentabilidade, ou atos que ocasionem demandas de indenizações.

7.1.2. Para fins de sinalização interna e externa, o Condomínio poderá assumir a Marca, durante a vigência deste Contrato, ainda que acompanhada ou não do nome do Condomínio, devendo, sempre, solicitar autorização prévia da ICH.

7.2. A Marca em todas as suas variações e grafias, conforme consta no registro de marcas e patentes, será utilizada pela ICH durante a administração do Condomínio, nas áreas internas condominiais, sem qualquer custo ao Condomínio.

7.2.1. Fica desde já ajustado que todos os gastos com manutenção e remoção de qualquer elemento de sinalização e identificação relacionados com o Condomínio serão objeto de orçamento e suportados exclusivamente pelo Condomínio, não cabendo à ICH arcar com qualquer custo neste sentido.

7.2.2. A ICH, durante a execução dos serviços objeto do presente Contrato, poderá exibir em quaisquer áreas condominiais, independentemente de qualquer obrigação de pagamento ao Condomínio, cartazes ou folhetos de outros empreendimentos que integram e que passem a integrar a rede de hotéis ICH, de modo a estimular o reconhecimento da sua rede de hotéis pelos seus usuários, para o que está desde a presente data autorizada expressamente tanto pelo Condomínio quanto pelos Condôminos, e enquanto perdurar a execução do objeto deste Contrato, permanecendo a ICH como a única responsável perante as informações insertas nos materiais.

7.3. O Condomínio compromete-se a utilizar as Propriedades Intelectuais da ICH exclusivamente em razão da execução do presente Contrato, sempre com autorização prévia e expressa da ICH, sendo terminantemente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de rescisão imediata deste instrumento, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos decorrentes do uso não autorizado, bem como de outros consectários nas esferas civil, criminal e administrativa.

7.3.1. O Condomínio não está autorizado, sob hipótese alguma, a utilizar as Propriedades Intelectuais da ICH para abertura e manutenção de contas em redes sociais ou semelhantes, bem como não autoriza a produção de conteúdo específico sobre a ICH em qualquer meio de veiculação sem o consentimento prévio e por escrito da ICH.

7.3.2. A criação e/ou utilização de qualquer material publicitário ou promocional pelo Condomínio está condicionada à prévia e expressa autorização e aprovação do conteúdo pela ICH.

7.3.3. Sem prejuízo das demais condições e termos constantes nesta cláusula sétima, é vedado aos Condôminos utilizar-se da Marca e de demais elementos das Propriedades Intelectuais da ICH para seu uso pessoal ou profissional, ainda que tal uso profissional seja em função das atividades de Síndico ou membro do Conselho Consultivo.

7.4. É vedado ao Condomínio o registro de qualquer propriedade intelectual que tenha qualquer característica de semelhança às Propriedades Intelectuais da ICH ou que possam vir a causar confusão ou associação com as Propriedades Intelectuais da ICH.

7.5. O Condomínio deverá, obrigatoriamente, informar sobre qualquer problema que venha a ocorrer com o uso da Marca e das Ilustrações, se comprometendo a coibir a pirataria, a contrafação e a utilização não autorizada da propriedade intelectual da ICH, não estando, no entanto, autorizada a tomar qualquer medida judicial sem o consentimento e concordância expressa da ICH.

7.6. Uma vez constatado o uso indevido de qualquer material publicitário ou promocional, marcas, logotipos, signos, símbolos e quaisquer outros sinais distintivos, a ICH notificará o Condomínio ou o Condômino em particular, para que cesse imediatamente toda e qualquer utilização, sem prejuízo de serem tomadas as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis.

7.6.1 Para as hipóteses de comercialização (alienação ou locação) das unidades autônomas pelos Condôminos, estes estarão autorizados a mencionar a Marca, sem utilização de seu logotipo, logomarca, dentre outros, exclusivamente para informar que tais apartamentos integram a SCP e/ou que o Condomínio é administrado pela ICH.

7.7 As Partes declaram, por força de Lei, que não infringiram ou infringem propriedade intelectual de terceiros. Na ocasião de ocorrer uma infração à propriedade intelectual de terceiros e a Parte inocente vir a responder alguma ação judicial, a Parte infratora se compromete a (i) aceitar a denúncia da lide, nos termos do artigo 125, II, do Código de Processo Civil, passando a assumir a atuação principal na demanda e envidar todos os esforços razoáveis para salvaguardar a Parte inocente de prejuízos; e (ii) arcar com todos e quaisquer custos, despesas, incluindo mas não se limitando a honorários advocatícios e custas processuais, bem como os demais prejuízos decorrentes da ação, independentemente do resultado.

7.8 Caso a ICH ingresse com alguma ação judicial em razão da contrafação e/ou pirataria de qualquer um dos Produtos abrangidos por este Contrato, o Condomínio se compromete a

prover com todo o apoio necessário (exceto financeiro) para a defesa da ICH, se vinculando a enviar toda e qualquer documentação quando exigida.

7.9. A violação do disposto nas subcláusulas constantes na cláusula Sétima deste instrumento pelo Condomínio poderá ensejar a imediata e automática rescisão do presente Contrato, sem prejuízo da responsabilização do Condomínio pelas perdas e danos apurados.

7.10. A partir da data de término do presente Contrato, independentemente dos motivos para o seu encerramento, o Condomínio se compromete a não mais utilizar as Propriedades Intelectuais da ICH sob qualquer hipótese e/ou para qualquer finalidade, cessando imediatamente o seu uso sem qualquer notificação prévia, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis.

7.11. Fica estabelecido que eventuais atualizações, renovações e/ou alterações feitas na marca, por questões mercadológicas ou em sua forma de divulgação, somente alcançarão o presente Contrato, após aprovação da modificação através de decisão assemblear, sendo os custos inerentes a tais modificações e/ou adequações suportados pela parte que requereu a modificação, atualização ou alteração da marca.

7.12. Se a Marca não estiver mais disponível para uso pela ICH, esta deverá apresentar a nova marca ao Condomínio, que através de decisão tomada em assembleia geral decidirá quanto a utilização ou não desta nova marca. Neste caso, os custos inerentes a tais modificações serão suportados pela ICH.

7.13. Fica estabelecido que na hipótese de mudança da marca, seja por qual motivo for, a ICH garantirá que a nova marca tenha reconhecimento perante o mercado, de modo a manter o Condomínio na mesma categoria e com o mesmo padrão de atendimento que possuía a época de utilização da marca anterior.

## **CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO**

8.1. Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretroatável, pelo prazo de execução deste instrumento, o Condomínio nomeia e constitui a ICH sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do Condomínio, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados, salvo se a contratação for feita pelo Síndico, nos termos deste Contrato; (d) representá-lo perante Sindicatos Patronais e de Empregados, Juntas de Conciliação e Justiça do Trabalho em geral.

A ICH, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

## **CLÁUSULA NONA - DO PRAZO**

9.1. O presente Contrato é celebrado nesta data pelo prazo de vigência determinado de 10 anos, contados a partir da data do efetivo início dos serviços de administração condominial pela ICH, conforme cláusula 1.3 supra. Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte a outra com no mínimo 180 (cento e oitenta dias) de antecedência da data final do prazo inicial de vigência e de suas eventuais renovações.

9.2. Em caso de encerramento deste Contrato em momento anterior ao advento de seu termo final, independentemente do motivo que lhe deu causa, a ICH deverá permanecer na administração do Condomínio, fazendo jus ao recebimento de sua remuneração e reembolsos devidos conforme previsto neste instrumento, pelo prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da decisão de encerramento do Contrato, para fins de que seja promovida a transição das atividades para a nova administradora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO**

10.1. Constituirá hipótese de término deste Contrato, dentre outras previstas neste instrumento, a ocorrência de qualquer um ou mais dos eventos abaixo:

- (a) a violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das Partes, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) se for decretada falência de qualquer das Partes, se for pedida a autofalência de qualquer das Partes, se qualquer das Partes for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das Partes contratantes requerer recuperação extrajudicial ou judicial;
- (c) não ocorrer a formalização do Contrato de Constituição da SCP no prazo e forma descritos na cláusula 1.5 deste Instrumento;
- (d) o Condomínio promover alterações na Convenção Condominial que prejudiquem a aplicabilidade das cláusulas deste instrumento e os demais que constituem a relação com a ICH;



(e) o Condomínio promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela ICH.

10.2. Excetuando-se a situação exposta na alínea “a” da cláusula 10.1 deste Contrato, a Parte inocente terá o direito de notificar a Parte inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

10.3. Uma vez enviada e recebida a notificação e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento ou tenha iniciado as diligências, conforme cláusula 10.2 deste Contrato, a Parte inocente terá o direito de resolver o presente Contrato, conforme previsto nas cláusulas seguintes, ou exigir seu cumprimento, com o direito, em ambos os casos, de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela Parte Inadimplente.

10.4. Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito na cláusula 10.2 deste instrumento, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos deste Contrato.

10.5. A partir da resolução deste Contrato, o Condomínio não terá qualquer direito de (i) usar a Marca, as Propriedades Intelectuais ou operar o hotel como um empreendimento sob essa Marca; (ii) utilizar ou dispor de quaisquer FF&E, equipamentos operacionais e suprimentos operacionais que exibirem ou incorporarem a Marca.

10.6. Se este Contrato for resolvido, ainda que por inadimplemento da ICH, esta fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente de pagamento, mas deverá arcar com o pagamento das penalidades e indenizações decorrentes de seu inadimplemento, sendo admitida a compensação, ainda que parcial, de valores. Por outro lado, se a resolução se der por inadimplemento do Condomínio, a ICH fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente, bem como do montante referente às penalidades e indenizações decorrentes do mencionado inadimplemento.

10.7. A renúncia a uma específica hipótese de inadimplemento não será interpretada de forma extensiva às demais hipóteses previstas neste instrumento, nem será interpretada como novação.

10.8. Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte denunciada, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte denunciante ou seus representantes.

10.8.1. Não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no presente Contrato, o encerramento imotivado sujeitará a Parte denunciante ao pagamento do valor correspondente às perdas e danos causados à Parte denunciada (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

10.9. Ocorrendo o encerramento do presente Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, fica o Condomínio responsável pelo perfeito cumprimento das reservas já efetuadas pela ICH, bem como por honrar os contratos firmados com terceiros e executar a folha de pagamento do Empreendimento, de modo a cumprir com o contratado, assim como isentar a ICH de qualquer responsabilidade advinda de tais atividades a partir da entrega da posse direta do Empreendimento.

10.10. Quando do encerramento deste Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, todos os cadastros de hóspedes - físicos e digitais – pertencerão à ICH.

10.11. Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado na cláusula 10.2 deste Contrato.

10.12. O presente Contrato poderá ser extinto, ainda, de comum acordo pelas Partes, e, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 60 (sessenta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 474 do Código Civil brasileiro. Assegura-se, à parte inocente, o direito às eventuais perdas e danos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO**

11.1. Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

a) A ICH, dentro de 90 (noventa) dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao Condomínio um demonstrativo contábil relativo às atividades

condominiais, incluindo valores eventualmente devidos entre as Partes nos termos deste Contrato;

b) A ICH renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;

c) A ICH disponibilizará e entregará ao Condomínio os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder;

d) A ICH desocupará pacificamente e entregará o Condomínio (áreas comuns e unidades autônomas) ao Síndico e/ou membros do Conselho Consultivo. O Condomínio deverá ser vistoriado pelo Síndico, membros do Conselho Consultivo e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;

e) A ICH removerá todo o *software* e aplicativos utilizados na administração condominial do Condomínio que sejam de sua propriedade ou tenham sido em seu nome licenciados;

f) A ICH suspenderá, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do advento do termo final deste Contrato, definitivamente, a utilização da Marca e das Propriedades Intelectuais e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no Condomínio, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação do Condomínio com a ICH ou com a Marca.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CONFIDENCIALIDADE**

12.1. A Parte receptora, seus administradores, prepostos e empregados guardarão absoluto sigilo sobre os dados e informações fornecidas pela Parte divulgadora relacionados com a estratégia empresarial das Partes (as “Informações Confidenciais”), até 05 (cinco) anos após a sua rescisão, resilição ou término de seu prazo de vigência.

12.2 As Partes são responsáveis por qualquer revelação não autorizada, efetuada por qualquer um de seus empregados, prepostos, contratados, agentes, representantes que tenham recebido informações e tomarão as providências administrativas e judiciais para impedi-los de revelar ou utilizar, de forma proibida ou não autorizada, referidas Informações Confidenciais.

12.3. A Parte receptora compromete-se a manter em sigilo todas e quaisquer Informações Confidenciais no tocante aos negócios e atividades da Parte divulgadora, independentemente da forma em que tais informações sejam ou tenham sido obtidas. A Parte receptora concorda em não usar quaisquer das referidas Informações Confidenciais exceto para os propósitos aqui permitidos, bem como a não divulgar quaisquer de tais Informações Confidenciais exceto conforme permitido, por escrito, pela Parte divulgadora.

12.4. A utilização ou acesso pelas Partes de sistemas e/ou programas necessários à execução dos serviços ora contratados, não implica o direito de reprodução, venda, licenciamento, aluguel ou qualquer outra forma de transferência dos programas e documentos que lhe sejam fornecidos, ou a que tenham acesso por qualquer forma.

12.5. A Parte receptora reconhece, desde logo, que as Informações Confidenciais que lhes forem fornecidas pela Parte divulgadora, relativas a quaisquer dados e informações suas, são de propriedade exclusiva da Parte divulgadora, não sendo permitido à Parte receptora deles manter cópias ou deles dispor de qualquer forma, a qualquer tempo, e para quaisquer fins, exceto para execução deste Contrato, obrigando-se a dar tratamento sigiloso a essas Informações Confidenciais, sob pena de incorrer em infração contratual.

12.6. Havendo necessidade de destruição de documentos e dados que contenham Informações Confidenciais relativas à Parte divulgadora, seus contratados, seus clientes e/ou terceiros, a Parte receptora se obriga a fazê-lo somente em local disponibilizado e/ou indicado pela Parte divulgadora.

12.7. Rescindido ou findo o presente Contrato, as Partes obrigam-se a restituir uma à outra todos os documentos a elas entregues, e que contenham Informações Confidenciais recebidas ou obtidas no período de vigência deste Contrato, salvo aqueles que, pela natureza, devam ser, exclusiva e obrigatoriamente, mantidos pelas Partes como prova de suas obrigações, inclusive perante terceiros.

12.8. É expressamente vedado à Parte receptora o acesso à sistemas da Parte divulgadora para fins estranhos ao objeto deste Contrato e/ou a utilização de qualquer equipamento da Parte divulgadora para acesso ou tentativa de acesso a ambientes de terceiros.

12.9. As obrigações de Confidencialidade previstas nesta cláusula não serão aplicáveis caso alguma das Informações Confidenciais:

- (i) a qualquer tempo, caírem no domínio público, serem ou terem sido levadas a público, sem que fique configurada infração contratual;
- (ii) forem conhecidas pela Parte recebedora antes da sua divulgação pela Parte divulgadora, ou que tenha sido independentemente desenvolvida pelos representantes da Parte recebedora, sem que estes tenham tido acesso às informações;
- (iii) forem divulgadas, de boa-fé, por terceiro legalmente legitimado e/ou intitulado para tanto; e
- (iv) tiverem sua revelação ordenada por lei, ordem judicial e/ou determinação de órgão/agência governamental.

12.10. Durante a vigência deste Contrato, as Partes e seus sucessores a qualquer título tratarão como confidenciais todas as Informações Confidenciais, não podendo divulgar tais informações a terceiros, nem as utilizar em benefício próprio ou de terceiros, a não ser de acordo com os fins e condições previstos no presente Contrato.

12.11. Todas as disposições desta cláusula décima segunda também obrigam as Partes por atos de seus sucessores, empregados, prepostos, fornecedores e/ou subcontratados.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS REGRAS ANTICORRUPÇÃO**

13.1. As Partes declaram neste ato que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre o objeto do presente Contrato, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições das Regras Anticorrupção.

13.2. As Partes, por si e por seus administradores, diretores, empregados e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. Na execução deste Contrato, nenhuma das Partes nem qualquer de seus diretores, empregados, agentes ou sócios agindo em seu nome, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, agentes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do

agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as Regras Anticorrupção.

13.3. Para os fins da presente Cláusula, as Partes declaram neste ato que: (a) não violaram, violam ou violarão as Regras Anticorrupção; (b) têm conhecimento dos termos da Lei Federal nº 12.846/2013; (c) têm ciência que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e que conhecem as consequências possíveis de tal violação.

13.4. Qualquer descumprimento das cláusulas aqui dispostas por qualquer das Partes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará à rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste Contrato, bem como denúncia aos órgãos competentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. É vedado à ICH, sem expressa autorização do Condomínio, dar em nome deste, avais ou fianças bem como praticar atos que importem em oneração, alienação patrimonial imobiliária ou mobiliária, relativamente aos ativos do Condomínio, ou que gerem quaisquer ônus que não os estritamente relacionados às atividades condominiais desenvolvidas, objeto deste Contrato.

14.2. Este Contrato não vincula nenhuma das Partes com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

14.2.1. Nada neste Contrato será interpretado como criando ou constituindo qualquer espécie de vínculo societário, associativo, de representação ou agenciamento entre a ICH e o Condomínio e/ou 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, 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. A ICH e o Condomínio serão os únicos responsáveis em todos os aspectos, por seus negócios, atividades e obrigações de qualquer natureza, inclusive civis, comerciais, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, não havendo, também, qualquer espécie de vínculo empregatício entre os empregados da ICH e do Condomínio

14.3. A falha, ainda que reiterada, ou demora das Partes em promover a execução de quaisquer cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

14.4. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas deste Contrato não implicará a desconsideração total da avença, mas apenas e tão somente, da parte atingida pela citada decisão, devendo as partes empreender para estabelecer norma substituta.

14.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todo e qualquer comunicado e/ou aviso que dependa de autorização expressa deverão ser feitos e entregues em mãos (hipótese na qual serão válidas por meio de carimbo na cópia impressa evidenciando o recebimento) ou transmitidos de forma eletrônica aos endereços abaixo (e-mails com confirmação de leitura) e serão considerados entregues quando recebidos em conformidade com o aqui exposto, pelos responsáveis e nos endereços especificados:

**ICH:**

**Responsável:** Diretor de Operações

**Endereço:** Rua Dezoito de Novembro, nº 273 – sexto andar, Porto Alegre/RS

**Telefone:** 51-3025-7700

**E-mail:** [diretor@intercityhoteis.com.br](mailto:diretor@intercityhoteis.com.br)

**Condomínio:**

ao SubSíndico do Setor Hoteleiro em exercício

14.6. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento vigorarão entre as Partes a partir da data de seu recebimento.

14.6.1. Se qualquer das Partes modificar o seu e-mail, deverá comunicar a alteração à outra Parte.

14.7. As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que tem poderes para celebrar e capacidade para executar por completo o objeto do presente Contrato e que a celebração e o cumprimento do mesmo já se encontram aprovados pela Assembleia Geral do Condomínio e pelos órgãos deliberativos da ICH, bem como não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados entre as Partes, ou quaisquer disposições do Estatuto Social da ICH.

14.8. O Condomínio desde já declara e anui que o presente Contrato poderá ser cedido pela ICH, sem prévia consulta, desde que para empresa integrante de seu grupo econômico, que opere sob licença da Marca ou de outra marca que a ICH detenha a propriedade / direitos de uso.

14.9. Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das Partes.

14.10. O não-exercício pelas Partes de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

14.11. Sucessores e cessionários: As cláusulas e condições obrigam as Partes, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

14.12. As Partes reconhecem, expressamente, neste ato, ser o presente Contrato e seus anexos os únicos instrumentos a regular a relação entre ambas quanto ao objeto do presente Contrato, razão pela qual dão por rescindido de pleno direito todos e quaisquer contratos, compromissos e outros acordos, tácitos ou expressos, que porventura tenham as Partes mantido anteriormente à formalização do presente instrumento.

14.13. As Partes reconhecem que o presente instrumento foi elaborado dentro dos mais rígidos princípios da boa-fé e da probidade, sendo fruto do mútuo consentimento expresso em cláusulas que atendem plenamente os seus recíprocos interesses comerciais. Declaram, outrossim, que leram e compreenderam integralmente o conteúdo ora avençado, tendo sido exercida em toda a sua plenitude a autonomia da vontade das Partes, reconhecendo que o presente ajuste é equânime e livre de ambiguidades e contradições.

14.14. Integram o presente Contrato o Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns e o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, com seus anexos.



## **CLÁUSULA DÉCIMA QUITA – DO FORO**

15.1. As Partes elegem o foro da Comarca de Canoas/RS, com exclusão de qualquer outro, por mais especial, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Contrato.

Por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, elaborado em 2 (duas) vias de um só lado, todas de igual teor e forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Canoas/SC, 14 de junho de 2022.

---

**CONDOMÍNIO MAXPLAZA**

---

**SUBCONDOMÍNIO SETOR HOTELEIRO – COND MAXPLAZA**

---

**ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**

Testemunhas:

---

Nome  
CPF

---

Nome  
CPF

**ANEXO 1**

<b>Documento Essenciais</b>		<b>Emitido em</b>
<b>Administrativo</b>		
1	Convenção de Condomínio	
2	Comprovante de Inscrição de Situação Cadastral (CNPJ).	
3	Ata Condomínio Sem Uso / Instalação de Condomínio - Listas de Presença	
4	Atas - Condomínio - Edital, lista de presença e atas de todas Assembléias Ordinárias e Extraordinárias realizadas desde o início da faz pré-operacional do Condomínio	
5	Apólice(s) de seguro vigente e comprovante de pagamento originais.	
6	Relação de IPTUs	
7	Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB	
8	Atestado de formação de Brigada de Incêndio (original e certificados).	
9	Habite-se na unidade.	
10	Alvará de Localização e funcionamento	
11	Certificado de Aforamento - (Hotéis localizados na orla)	
12	Contratos originais: Estacionamento, Restaurante, Contabilidade, Paisagismo, Manutenção de equipamentos diversos, TV a cabo, Detelização, Recursos Humanos e demais prestadores de serviços	
14	PPCI e planta baixa da unidade;	
15	Alvará de vigilância sanitária	
16	Contrato Administração Condominial	
17	Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação - Pool	
18	Registro de EMBRATUR/ CADASTUR - POOL	
19	Original ou cópia autenticada do Certificado de Conclusão do Edifício	
20	Restaurante e Estacionamento - Terceirizado - cópia da apólice de seguro.	
21	Posição Taxa de Lixo, se for o caso.	
<b>Contabil/ Fiscais</b>		
22	Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.	
23	Certidão FGTS - Condomínio/ Pool	
24	CND ICMS atualizada Pool (CNPJ filial) e Condomínio. Somente nas unidades que possuem restaurante/figobar próprio	
25	CND ISS atualizada Pool (CNPJ filial) e Condomínio.	
26	Certidão INSS - Condomínio/Pool	
<b>Financeiro</b>		
27	Movimento Financeiro Original do Pré-Operacional do Condomínio.	
28	Conta Bancária HSBC	
29	Procuração Administradora X Sindico	
<b>Manutenção</b>		
30	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Laudo de potabilidade da Piscina - Periodicidade Mensal	
31	Laudo de potabilidade da Piscina - Periodicidade Mensal	
32	Certificado/Laudo de Limpeza dos reservatórios de água - Periodicidade Semestral	
33	Outorga do Poço Artesiano	
34	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Poço Artesiano - Realizado a cada dois anos	
35	Laudo de Manutenção do Poço Artesiano - Realizado a cada dois anos	
36	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos Elevadores emitida pela empresa responsável pela Manutenção - Periodicidade Anual	
37	RIA (Relatório de Inspeção Anual) dos Elevadores emitida pela empresa responsável pela Manutenção - Periodicidade Anual	
38	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Sistema de Proteção contra descargas atmosféricas - Para-raios - Periodicidade Anual	
39	Laudo do Sistema de Proteção contra descargas atmosféricas - Para-Raios - Periodicidade Anual	
40	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Laudo de Manutenção do Gerador - Periodicidade Anual	
41	Laudo de Manutenção do Gerador - Periodicidade Anual	
42	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Teste de Estanqueidade - Periodicidade Anual	
43	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) das Instalações Elétricas (NR 10) Periodicidade Anual	
44	Laudo das Instalações Elétricas (NR 10) - Periodicidade Anual	
45	ART de funcionamento das Caldeiras (NR 13) - No caso de não se enquadrar a NR 13 a empresa responsável pela Manutenção deverá emitir documento informando que o prédio não se enquadra com ART - Periodicidade Anual	
46	Anotação de Responsabilidade Técnica do Ar Condicionado (ART) - Periodicidade Anual	
47	PMOC (Plano de Manutenção Operação e Controle) do Ar Condicionado - Periodicidade Anual	
48	Laudo/análise da qualidade do Ar nos ambientes internos do sistema de Ar Condicionado - Periodicidade Anual	
49	Certificado de Detelização - Periodicidade Mensal	
50	Controle de Energia Elétrica, Água, Gás e Gerador.	
51	Controle para Recarga dos Extintores - Periodicidade Anual	
52	Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO;	
53	Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA;	
<b>Documentos Funcionamento do Restaurante</b>		
54	Alvará de Funcionamento / Protocolo atualizado e arquivado no estabelecimento	
55	Cadastro Municipal na Vigilância Sanitária (CMVS) ou protocolo	
56	Programa de Controle Saúde dos funcionários (PCMSO - exames clínicos)	
57	Exames complementares (hemograma completo, VDRL, protoparasitológico PPF e coprocultura) - realização de acordo com a legislação local	
58	Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA)	
59	Manual de Boas Práticas de Produção (MBPP)	
60	Análise de potabilidade de água - periodicidade mensal e apresenta laudo microbiológico e/ou físico químico	
61	Controle Integrado de Pragas mensalmente e apresenta o certificado completo do CIP	
62	Limpeza das caixas d'água com laudo de execução - semestral	
63	Limpeza de coifa com laudo de execução - semestral	
64	Utilização dos EPI's - avental térmico, mangotes, luvas térmicas e luvas de corte.	
65	Certificado de aferição de balança de pesagem com fator de correção explícito - semestral	
66	Certificado de calibração de câmaras frigoríficas emitido por órgão homologado	
67	Calibração dos termômetros de recebimento de mercadorias e de utilização em alimentos por empresa homologada pelo INMETRO - de acordo com legislação local.	
<b>Administração de Pessoal</b>		
68	Apólice de Seguro de Vida dos Funcionários	
69	Livro de inspeção do trabalho;	
70	Cópia das convenções Coletivas de Trabalho (CCT) das categorias de empregados do Condomínio;	
71	Contrato de assistência médica/ Odontológica;	
72	Termo de Concessão de Estágios Vigentes;	
73	Informação do Sistema Ponto Vigente (no caso de ponto eletrônico, contato/contrato da empresa);	
74	Relação de funcionários atualizada	
75	Fichas de EPI	
76	Documentação funcionários (Ficha Registro, Contratos, contracheques, folha ponto)	
77	Qual o vale refeição e valor e desconto	
78	Possui Cesta Básica, (qual é o valor?)	
79	Cópia do contrato Vale Refeição/Cesta Básica e regras de descontos atuais	
80	Senha de acesso a Receita Federal	
81	Verificar se Existe CIPA (Quem são os representantes pela empresa e empregados e data de posse, cópia das atas do último ano)	

## Minuta Contrato Adm Cond Canoas vfinal 14062022.pdf

Documento número #3850e51f-3e44-4298-a429-3723ace2cc35

Hash do documento original (SHA256): e198aaed1de4111239722c5bf996f8a5e8c45e3028ec873d042fb3a11faa9429

### Assinaturas

-  **Maria Rita Rodrigues de Lima**  
CPF: 808.933.090-87  
Assinou como testemunha em 20 jun 2022 às 07:29:36
-  **Vitor Inda Polito**  
CPF: 902.597.340-04  
Assinou para aprovar em 16 jun 2022 às 08:48:15
-  **Sérgio Bueno Silva**  
CPF: 153.304.018-44  
Assinou como parte em 16 jun 2022 às 09:21:57
-  **Diogo Farinhaki**  
CPF: 034.403.789-42  
Assinou para acusar recebimento em 20 jun 2022 às 07:53:55
-  **João Paulo Maria**  
CPF: 011.135.790-05  
Assinou como parte em 17 jun 2022 às 20:35:03

### Log

- 15 jun 2022, 15:19:50 Operador com email nathalia.garcia@intercityhoteis.com.br na Conta afd3b1bf-e877-40a1-bbb9-1197bf54a209 criou este documento número 3850e51f-3e44-4298-a429-3723ace2cc35. Data limite para assinatura do documento: 15 de julho de 2022 (15:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 jun 2022, 15:20:11 Operador com email nathalia.garcia@intercityhoteis.com.br na Conta afd3b1bf-e877-40a1-bbb9-1197bf54a209 adicionou à Lista de Assinatura: rita.lima@intercityhoteis.com.br, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Rita Rodrigues de Lima e CPF 808.933.090-87.

- 15 jun 2022, 15:20:11 Operador com email nathalia.garcia@intercityhoteis.com.br na Conta afd3b1bf-e877-40a1-bbb9-1197bf54a209 adicionou à Lista de Assinatura: politico.vitor@intercityhoteis.com.br, para assinar para aprovar, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Inda Polito e CPF 902.597.340-04.
- 15 jun 2022, 15:20:11 Operador com email nathalia.garcia@intercityhoteis.com.br na Conta afd3b1bf-e877-40a1-bbb9-1197bf54a209 adicionou à Lista de Assinatura: sergio.bueno@intercityhoteis.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Bueno Silva e CPF 153.304.018-44.
- 15 jun 2022, 15:20:11 Operador com email nathalia.garcia@intercityhoteis.com.br na Conta afd3b1bf-e877-40a1-bbb9-1197bf54a209 adicionou à Lista de Assinatura: diogo.farinhaki@intercityhoteis.com.br, para assinar para acusar recebimento, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Diogo Farinhaki.
- 15 jun 2022, 15:20:11 Operador com email nathalia.garcia@intercityhoteis.com.br na Conta afd3b1bf-e877-40a1-bbb9-1197bf54a209 adicionou à Lista de Assinatura: joaomaria@melnick.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Paulo Maria.
- 16 jun 2022, 08:48:15 Vitor Inda Polito assinou para aprovar. Pontos de autenticação: email politico.vitor@intercityhoteis.com.br (via token). CPF informado: 902.597.340-04. IP: 189.86.113.230. Componente de assinatura versão 1.290.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 16 jun 2022, 09:21:57 Sérgio Bueno Silva assinou como parte. Pontos de autenticação: email sergio.bueno@intercityhoteis.com.br (via token). CPF informado: 153.304.018-44. IP: 187.37.219.190. Componente de assinatura versão 1.290.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 jun 2022, 20:35:03 João Paulo Maria assinou como parte. Pontos de autenticação: email joaomaria@melnick.com.br (via token). CPF informado: 011.135.790-05. IP: 45.174.238.89. Componente de assinatura versão 1.290.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 jun 2022, 07:29:36 Maria Rita Rodrigues de Lima assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email rita.lima@intercityhoteis.com.br (via token). CPF informado: 808.933.090-87. IP: 186.210.26.1. Componente de assinatura versão 1.290.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 jun 2022, 07:53:55 Diogo Farinhaki assinou para acusar recebimento. Pontos de autenticação: email diogo.farinhaki@intercityhoteis.com.br (via token). CPF informado: 034.403.789-42. IP: 177.51.71.40. Componente de assinatura versão 1.290.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 jun 2022, 07:53:55 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3850e51f-3e44-4298-a429-3723ace2cc35.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

---

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3850e51f-3e44-4298-a429-3723ace2cc35, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).