

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES,
QUE ENTRE SÍ CELEBRAM SORASOSA
CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E
PARTICIPAÇÕES LTDA, PEDRA DO REINO
INVESTIMENTOS LTDA E PPA CAPITAL
INTERMEDIÇÃO E AGENCIAMENTO DE
NEGÓCIOS LTDA.**

I- DAS PARTES

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE, SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 12.584.271/0001-10, com sede estabelecida na Rua Abigail Alves Pires, nº 301, Sala 2, Chácara Nova Boa Vista, Hortolândia/SP, CEP 13.185-071, neste ato, devidamente representada por PAULO SÉRGIO MOREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº RG 8.605.945-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 046.130.448-12, residente e domiciliado rua Maria Monteiro nº 477 apto 12, bairro Cambuí, Campinas/SP, e-mail solven@solven.com.br, doravante denominada "Proprietária" ou "Primeira Permutante".

De outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE, CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail rafael@ppa.capital, doravante denominada "Desenvolvedora" ou "Segunda Permutante".

Primeira Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidas, quando individualmente, como "Parte" e, quando em conjunto, como "Partes".

II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que a Primeira Permutante é proprietária do Imóvel abaixo identificado:

LOTE DE TERRA designado pelo nº **03 (três)**, medindo **8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados)**, inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari, Bahia, com o seguinte Memorial Descritivo: Partindo-se do V.0 (vértice zero) de coordenadas UTM, com valores iguais a N= 8.594.958,2059m e E= 575.537,5286m, situado na faixa de domínio da rodovia BA-535 (Via Parafuso), seguindo-se acompanhando uma cerca existente que limita a área em questão e o referido perímetro rodoviário, com um azimuth verdadeiro de 185°02'34" e uma distância de 63,14m até alcançar o V.1; Deste ponto, situado no início de uma curva, abandonando-se a confrontação com a faixa de domínio com a rodovia BA-535 (Via Parafuso) e passando-se a limitar-se com os limites do lote 1, obteve-se uma distância de 39,90m, através de um arco de raio igual a 20,11m, alcançando-se o V.2, ponto situado no final da curva anteriormente descrita; Daí, ainda mantendo-se como confrontante os limites do lote 1, obteve-se um azimuth verdadeiro de 304°32'00" e com uma distância de 6,77m chegou-se ao V.3; Deste ponto, ainda limitando-se com os limites do referido lote, obteve-se uma distância de 88,30m através de um arco de raio igual a 1.749,50m, chegou-se ao marco V.4; Daí seguiu-se por um limite não materializado, passando-se a confrontar-se com o lote 2, obteve-se um azimuth verdadeiro de 37°25'30" e com uma distância de 98,08m chegou-se ao V.5; Deste ponto seguiu-se junto à parede de uma edificação existente, passou-se a ter como confrontante a propriedade pertencente ao posto de combustível Gasoto Ltda; e um azimuth verdadeiro de 136°54'50" e uma distância de 13,65m, chegou-se ao V.6, ponto situado no canto de um muro existente; Daí, ainda mantendo-se o mesmo confrontante, seguiu-se através de uma cerca existente com um azimuth verdadeiro de 136°56'55" e uma distância de 65,63m até alcançar o V.0, vértice inicial da poligonal descrita, perfazendo uma área de **8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados)** e um perímetro de 375,46m (trezentos e setenta e cinco vírgula quarenta e seis metros).

CONFRONTAÇÕES DO TERRENO: ao **NORTE** com posto de combustíveis Gasoto Ltda. a **LESTE** com faixa de domínio da rodovia BA-535 (Via Parafuso); ao **SUL** com lote 1 e **OESTE** com o lote 2. O imóvel objeto da presente Escritura está registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício desta Comarca, na Matrícula 18.091.

B. Considerando que o objeto da presente permuta é uma **área de 2.264,79m²** (dois mil duzentos e sessenta e quatro metros e setenta e nove centímetros quadrados), a ser desmembrada do imóvel referido no *Considerando* anterior, doravante referido como "Imóvel".

C. Considerando que a Segunda Permutante é Sociedade constituída para promover a edificação no Imóvel de um empreendimento **exclusivamente hoteleiro**, em condomínio pro diviso, **sob regime de condomínio fechado ou incorporação imobiliária a preço de custo**, possui como sócias empresas com expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

D. Considerando que, para a edificação do Empreendimento, faz-se necessária a aquisição do Imóvel pela Segunda Permutante, o que ora se formaliza, através deste negócio jurídico de permuta na modalidade permuta física de imóvel por área construída.

E. Considerando que as Partes contratantes estão celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto a elas, contratantes, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis.

Resolvem as Partes firmar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES* ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO OBJETO DA PERMUTA

1.1. A Primeira Permutante, legítima proprietária e única possuidora do Imóvel descrito nas Considerações iniciais deste instrumento celebra a permuta do referido imóvel por unidades a serem edificadas pela Segunda Permutante no Imóvel, nos termos estabelecidos neste Contrato e em conformidade com as especificações constantes no Projeto do Empreendimento e Memorial Descritivo já elaborados (Anexos I e II), que serão apresentados para aprovação da Prefeitura Municipal de Camaçari/BA.

1.2. A Primeira Permutante declara que o Imóvel:

1.2.1. Está totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, reais, pessoais ou fiscais, como derivação de hipoteca, legal, judicial ou convencional, de penhora, de arresto, de sequestro, de ações reais ou reipersecutórias, de citações destas ações ou qualquer outra, e, ainda, totalmente desembaraçado e livre de pessoas e/ou de coisas, de cláusulas restritivas de domínio ou de posse, de contrato locação e de arrendamento, de comodato, não havendo nada que legal, contratual, processual ou materialmente impeça ou obstaculize sua livre disposição para alienação, porque nada há que ponha em risco a certeza e segurança deste negócio, principalmente porque nem o Imóvel, nem a Primeira Permutante tem dívidas capazes de ocasionar a sua insolvência, especialmente de natureza cível, fiscal, ambiental e/ou trabalhista e/ou previdenciária, como expressamente e sob as penas da lei declara a Primeira Permutante, por si e pelos antecessores dominiais.

1.2.2. Desconhece a existência de ações reais, pessoais, reipersecutórias ou medidas preparatórias que visem a declarar o Imóvel de utilidade pública, de tombamento e de desapropriação ou outra qualquer restrição ou impedimento do direito sobre ele construir, incluindo, mas não se limitando a, servidão.

1.2.3. Desconhece a existência de qualquer passivo ambiental referente ao Imóvel, ou a atividades ali exercidas, bem como desconhece que o Imóvel tenha abrigado qualquer atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado por materiais nocivos ou cuja presença possa constituir risco em seu uso por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública.

1.2.4. Não existe qualquer litígio judicial ou débito que possa atingir o Imóvel, tanto em relação às suas pessoas quanto aos proprietários ou possuidores anteriores do Imóvel, razão pela qual assume diretamente a integral responsabilidade pela evicção de direito caso o presente negócio seja afetado de qualquer forma.

1.2.5. Fica desde já estipulado que a existência de débitos sobre o Imóvel – exemplificativamente, mas não se limitando a, IPTU, ITR, Taxa dos Bombeiros, foro/ocupação ou demais débitos devidos ao SPU – que incidam até a data da assinatura do presente instrumento serão de responsabilidade da Primeira Permutante.

1.3. Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o equivalente a 10% (dez por cento) da totalidade das unidades autônomas, ou seja, **10 (dez) unidades autônomas**, quais sejam: **216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517** sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades **não custeadoras**.

1.3.1. Todas as unidades destinadas à Primeira Permutante, **não custeadoras**, deverão ser entregues no mesmo padrão do Empreendimento, ou seja, equipadas de acordo com as especificações da rede hoteleira e com quitação das taxas de franquia e capital de giro, acompanhadas de seu respectivo *habite-se* e isentas de qualquer responsabilidade ou encargo financeiro relacionados ao custo de construção do Empreendimento.

1.3.2. Caberá à Segunda Permutante as despesas com a transmissão, registro e averbações de todas as unidades da Primeira Permutante perante o registro imobiliário.

1.3.3. A Primeira Permutante fica impedida de comercializar as suas unidades até que sejam comercializadas 100% (cem por cento) das unidades custeadoras do Empreendimento, sob pena de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do preço de tabela de comercialização das unidades, por cada unidade comercializada, sendo a multa exigível por meio de ação própria de execução, caso não haja o pagamento espontâneo ou voluntário no prazo de 10 (dez) dias corridos após o recebimento de notificação extrajudicial.

2. DO EMPREENDIMENTO

2.1. O Empreendimento a ser edificado no Imóvel terá destinação exclusivamente hoteleira, a ser denominado **HOTEL IBIS CAMAÇARI**, em condomínio *pro diviso*.

2.1.1. Algumas das áreas do Empreendimento, entretanto, poderão ter destinação comercial, como, por exemplo, restaurantes, cafés, lojas comerciais e salas de eventos e conferências.

2.2. O prazo de construção do Empreendimento será de **42 (quarenta e dois) meses**, a contar da conclusão da formação do Grupo de Adquirentes, cujo

prazo máximo para conclusão não pode ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses da data de assinatura do presente Contrato. De qualquer forma, concluindo ou não a formação do Grupo de Adquirentes, considerar-se-á iniciado o prazo de construção, conforme estabelecido neste Contrato, e desde que já esteja licenciado o projeto do Empreendimento na Prefeitura Municipal. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

2.3. O prazo de construção acima estabelecido poderá ser prorrogado, ainda, sem quaisquer penalidades para as Partes, nas seguintes hipóteses:

- (i) Greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil;
- (ii) Falta de materiais ou mão de obra;
- (iii) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- (iv) Eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução;
- (v) Demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral;
- (vi) Demora de órgãos públicos na concessão do habite-se, por razões que independam da ação ou omissão das Partes;
- (vii) Falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis;
- (viii) Guerras, revoluções;
- (ix) Indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço;
- (x) Medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações das Partes com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra;
- (xi) Pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços.

2.4. A execução do Empreendimento poderá ser através da modalidade de Condomínio Fechado ou Incorporação a Preço de Custo, a ser definida pela Segunda Permutante conforme análise de mercado. Em qualquer das duas modalidades, ocorrerá a formação do Condomínio Especial, e os condôminos serão os custeadores da obra e implantação das unidades, inclusive as unidades que são objeto desta Permuta, bem como serão responsáveis pela contratação da Construtora. As unidades que caberão à Primeira Permutante são isentas de quaisquer contribuições financeiras.

2.4.1. Nestas modalidades, as receitas originadas das contribuições do custo de construção das unidades do Empreendimento serão arrecadadas exclusivamente pelo Condomínio e administradas de acordo com as disposições fixadas neste Contrato, no contrato de construção, nos contratos de inscrição de cada condômino custeador e nas deliberações das assembleias gerais de condôminos do Condomínio.

2.5. O Empreendimento terá um total de **8 (oito pavimentos)**, sendo um pavimento térreo, mezanino, 05 pavimentos tipo, e casa de máquinas. Assim, terá o total de: **100 (cem)** unidades, das quais **20 (vinte)** serão unidades não custeadoras, destinadas conforme a cláusula seguinte. O detalhamento das unidades e do Empreendimento constarão nos Projetos anexos a este Contrato.

2.5.1. O Empreendimento compartilhará a área de Estacionamento com um total de **50 (cinquenta) vagas**, na modalidade de uso rotativo.

2.6. Serão as unidades custeadoras e não custeadoras:

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS (20)		
PRIMEIRA PERMUTANTE	10%	216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517
SEGUNDA PERMUTANTE	10%	104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113
UNIDADES CUSTEADORAS (80)		
101, 102, 103, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 218, 219, 220, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 316, 317, 318, 319, 320, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 416, 417, 418, 419, 420, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519 e 520.		

2.7. Ajustam as Partes que, independentemente de anuência da Primeira Permutante, o projeto poderá sofrer alterações para atendimento de exigências municipais, ou demais órgãos públicos, incluindo eventuais ônus como "outorga onerosa", bem como para atender necessidades de mercado, no entanto, fica desde já ajustado que não poderá haver qualquer variação na permuta definida ou diminuição da área total das unidades da Primeira

Permutante ou redução de área de qualquer das unidades da Primeira Permutante que inviabilize seu uso ou desvalorize a unidade.

2.8. Fica desde já convencionado que o termo de início dos prazos de garantia por vícios de construção e solidez da obra se dará na data expedição do *habite-se* da unidade.

3. DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE

3.1. Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante à Prefeitura do município de Camaçari/BA, bem como nos demais órgãos competentes.

3.2. Obter todas as licenças ambientais necessárias, tanto para a edificação, quando para a operação do Empreendimento.

3.3. Providenciar a pesquisa e estruturação do modelo econômico de viabilidade do Empreendimento.

3.4. Realizar a indicação da empresa, a ser contratada pelo Condomínio, para a execução obras do Empreendimento e toda a regularização para a conclusão e entrega das unidades.

3.5. Providenciar a mobília e equipamentos que deverão guarnecer o empreendimento, bem como eleger a administradora dos serviços hoteleiros.

3.6. Conduzir as tratativas em relação à franqueadora IBIS, realizando todo o planejamento das questões pré-operacionais do Empreendimento.

3.7. Indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO ("ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, ORÇAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO e o ORÇAMENTO DE FRANQUIA E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL.

3.8. Providenciar a estruturação e regularização documental do Empreendimento para viabilizar a comercialização das unidades.

3.9. Realizar a comercialização do Empreendimento.

3.10. A Segunda Permutante não será incorporadora e/ou construtora do Empreendimento, uma vez que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra, responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do Empreendimento.

4. DA POSSE

4.1. A Segunda Permutante será imitida na posse do Imóvel na data de assinatura do presente Contrato, a partir de quando correrá por conta e risco dela todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mesmo que lançados e cobrados ainda em nome da Primeira Permutante.

5. DA IRREVOGABILIDADE CONTRATUAL

5.1. Exceto as condições expressamente previstas neste instrumento, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando, desde então, as Partes contratantes ao direito de arrependimento que lhe é facultado pelo art. 420 do Código Civil Brasileiro, razão porque o presente contrato admite execução compulsória específica, com sentença de adjudicação de domínio, nos precisos termos do art. 22 do Decreto-lei nº 58, de 12.12.37, combinado com o que dispõe e aplicado ao presente contrato previsto na Lei nº 6.015/73, após a efetiva comprovação de que a Segunda Permutante cumpriu com absolutamente todas as obrigações assumidas neste contrato.

6. DA OBRIGAÇÃO SUCESSÓRIA

6.1. O presente Contrato obriga as Partes contratantes, seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título, seja singular ou universal.

7. DA CESSÃO CONTRATUAL

7.1. É terminantemente proibida a cessão dos direitos provenientes deste Contrato por parte da Segunda Permutante, sem que haja a anterior, expressa e formal anuência da Primeira Permutante, exceto para a cessão em favor de sociedade integrante do grupo econômico da Primeira Permutante.

8. DAS DESPESAS

8.1. As despesas provenientes desta permuta em relação à transferência do terreno pela Primeira Permutante à Segunda Permutante, tais como a Escritura Definitiva de Permuta do Imóvel objeto deste Contrato, o pagamento do Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação (ITBI), emolumentos cartorários perante o Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, serviço de despachante para trâmites relativos às obrigações destes últimos, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Segunda Permutante, ficando a Primeira Permutante, com a obrigação de entregar o Imóvel devidamente regularizado e em seus nomes, totalmente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus até a data da entrega do referido Imóvel.

8.2. Todas as despesas relativas à transferência das Unidades Autônomas permutadas, tais como o pagamento do Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação (ITBI), emolumentos cartorários perante o Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, serviço de despachante para trâmites relativos às obrigações destes últimos, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Primeira Permutante.

9. DO MANDATO

9.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a Primeira Permutante outorga à Segunda Permutante, de forma irrevogável pelos prazos acima convencionados, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato consistente neste instrumento de procuração, com os poderes de representação abaixo indicados, admitido o substabelecimento: a) representá-la perante a Prefeitura Municipal, suas repartições, além de quaisquer outros órgãos federais, estaduais e municipais, autarquias, concessionárias de serviços públicos, sociedade de economia mista, Junta Comercial do Estado da sua sede, para requerer tudo o que se fizer necessário à aprovação e/ou licenciamento dos projetos de construção, de toda e qualquer licença ambiental, autorização para corte, transplante, poda e retirada de árvores e outros espécimes vegetais, se for o caso, especificamente em relação ao imóvel objeto da presente permuta; b) representá-la perante o Serviço de Registro de Imóveis competente e demais órgãos necessários para requerer, tudo o que se fizer necessário à aprovação dos projetos de construção, podendo providenciar e firmar requerimentos tendentes a efetuar desmembramento, desdobro, unificação,

retificação de áreas, bem como todo e qualquer ato e procedimento necessário ao fiel cumprimento do presente instrumento, desde que relativo ao imóvel objeto da presente permuta; c) representá-la perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais, suas autarquias ou perante Empresas Públicas quaisquer, todos os órgãos cartorários, inclusive perante Concessionárias, podendo realizar quaisquer atos perante tais instituições, inclusive, mas não somente, solicitar informações sobre detalhamento de débitos, solicitar certidões, dentre outros; pagar tributos, na proporção de sua propriedade sobre o terreno, incidente sobre o Imóvel ou em nome da OUTORGANTE que possam, ainda que indiretamente, obstar a comercialização do Imóvel referido, firmar requerimentos, representar e retirar documentos públicos ou particulares, estes últimos inclusive com força de público perante qualquer dos órgãos descritos no item "a"; liquidar dívidas quaisquer que incidam sobre o IMÓVEL, inclusive hipotecário, ou sobre os outorgantes; requerer se for o caso, aforamento de terreno de marinha, junto a Delegacia do Patrimônio da União - SPU, apresentando os documentos que se fizerem necessários; fazer requerimento de certidões quaisquer e ainda certidões de objeto e pé perante os órgão do Poder Judiciário seja no âmbito, estadual ou federal, referentes a processos nos quais figurem a Primeira Permutante (Outorgante) em qualquer dos polos da ação ou que se refiram, ainda que indiretamente, ao Imóvel; providenciar retificação de área, desmembramento ou remembramento do Imóvel, demolição de eventual benfeitoria existente no Imóvel, bem como providenciar a análise e aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da construção a ser edificada no local, junto aos órgãos competentes, cumprindo consignar expressamente que o mandato não abrange a finalidade de transferência do domínio.

9.2. Independentemente do mandato outorgado por este instrumento, a Primeira Permutante se compromete, desde já, a firmar quaisquer documentos que se façam necessários perante os órgãos mencionados nesta cláusula, bem como, se necessário, comprometem-se a formalizar, por escritura pública ou instrumento particular, referido mandato para a Primeira Permutante ou por terceiro por ela indicado.

10. DO CARÁTER CONTRATUAL

10.1. A Segunda Permutante declara conhecer o Imóvel objeto da presente permuta e realizou vistoria não cabendo discussão quanto as medidas, sendo o presente instrumento em caráter (*ad corpus*).

11. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DA RESCISÃO

11.1. Constitui condição resolutiva do presente instrumento a formação do Grupo de Adquirentes no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do presente Contrato. Não sendo obtida a formação do Grupo no prazo estabelecido, este negócio jurídico será considerado rescindido de pleno direito, sem nenhum ônus, penalidades ou indenizações para nenhuma das Partes, devendo a Segunda Permutante restituir o Imóvel à Primeira Permutante nos termos da cláusula abaixo.

11.2. Não obstante a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Contrato, e também a condição resolutiva aqui prevista, este Contrato poderá ser rescindido caso qualquer das partes deixe de cumprir com as suas obrigações, após ter sido notificada para sanar o descumprimento dentro de 15 (quinze) dias e não o ter feito.

11.3. Havendo a rescisão do presente Contrato, as Partes retornarão ao "*status quo*" original, antes da assinatura do presente Contrato, devendo a Segunda Permutante devolver o imóvel à Primeira Permutante no estado físico em que o recebeu se assim desejar a Primeira Permutante, arcando com todos os ônus. Em qualquer caso a Segunda Permutante deverá devolver o imóvel livre de quaisquer Ônus, inclusive e não só isso, com todo e qualquer tributo, taxa, contribuição incidente sobre imóvel devidamente quitados.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Eventual tolerância por qualquer das partes, no que tange ao cumprimento das obrigações especificadas neste contrato, não caracterizará novação, modificação ou alteração das regras contratuais ora estabelecidas, nem constituirá precedente invocável para eximir a sua exigibilidade.

12.2. Todas as comunicações entre as Partes contratantes serão sempre feitas por escrito, por meio de comunicações/correspondências entregues sob protocolo ou remetidas pelo correio com "AR", ou enviadas por e-mail.

12.3. As partes declaram e garantem que as seguintes afirmações são materialmente verdadeiras, exatas e completas, à exceção de mudanças que resultem de fatos supervenientes:

- (i) Tem poderes para celebrar este Contrato;

(ii) Tem todos os poderes necessários para assumir validamente todas as obrigações decorrentes deste contrato;

(iii) Não há restrições legais, judiciais, contratuais ou administrativas que impeçam ou criem qualquer tipo de restrição à negociação contemplada neste contrato;

(iv) Quaisquer alterações ou aditamentos a este Contrato somente serão válidos se realizados por escrito e assinados pelas Partes.

13. DO FORO

13.1. Fica eleito o Foro da situação da comarca de situação do Imóvel, Camaçari/BA, com renúncia expressa a qualquer outro, por especial que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes contratantes, para nele serem dirimidas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento.

14. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

14.1. As Partes e Testemunhas confirmam, via assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, que estão de Acordo com o presente Contrato, e, por estarem plenamente cientes de seus termos, reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, tendo em vista que poderão acessar a sua via do contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerado o fato de já tê-lo recebido via e-mail.

E, por estarem assim justos e contratados, as Partes assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Recife/PE, 02 de agosto de 2024.

PRIMEIRA PERMUTANTE: _____
SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA

SEGUNDA PERMUTANTE: _____
CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR
DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E
OUTROS AJUSTES, QUE ENTRE SÍ
CELEBRAM SARASOSA CONSULTORIA EM
GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES
LTDA E CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

I- DAS PARTES

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE, SARASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 12.584.271/0001-10, com sede estabelecida na Rua Abigail Alves Pires, nº 301, Sala 2, Chácara Nova Boa Vista, Hortolândia/SP, CEP 13.185-071, neste ato, devidamente representada por PAULO SÉRGIO MOREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº RG 8.605.945-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 046.130.448-12, residente e domiciliado rua Maria Monteiro nº 477 apto 12, bairro Cambuí, Campinas/SP, e-mail solven@solven.com.br, doravante denominada "Proprietária" ou "Primeira Permutante".

de outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE, CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail rafael@ppa.capital, doravante denominada "Desenvolvedora" ou "Segunda Permutante".

Primeira Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidas, quando individualmente, como "Parte" e, quando em conjunto, como "Partes".

II- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que, as Partes firmaram, em 13 de agosto de 2024, *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES* ("Contrato"), o qual teve por objeto a permuta da área de 2.264,79m² (dois mil, duzentos e sessenta e quatro vírgula setenta e nove metros quadrados),

a ser desmembrada do Lote de Terra designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari, Bahia, cuja escritura está registostrada no cartório de registro de Imóveis e Hipotexcas do 2º Ofício desta Comarca, na Matrícula nº 18.091, para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de natureza hoteleira.

B. Considerando que, na Contrato ficou omissos os valores fiscais atribuídos aos imóveis permutados, o que objetiva este 1º Aditivo.

Resolvem as Partes firmar o presente 1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS ("1º Aditivo"), alterando o Contrato nas condições a seguir:

III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente 1º Aditivo incluir a cláusula 1.1.1 ao Contrato, com a seguinte redação:

"1.1.1. Para efeitos fiscais do presente Contrato, fica atribuído ao Imóvel, objeto da presente permuta, com área de 2.264,79m² (dois mil duzentos e sessenta e quatro metros e setenta e nove centímetros quadrados), a ser desmembrado de área maior, o valor de R\$ 277.799,14 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e nove reais e quatorze centavos)"

1.2. Em consequência do disposto na cláusula anterior, constitui objeto do presente 1º Aditivo, ainda, a alteração da redação do item 1.3 do Contrato, que passará a vigor com a seguinte redação:

*"1.3. Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o equivalente a 10% (dez por cento) da totalidade das unidades autônomas, ou seja, **10 (dez) unidades autônomas**, quais sejam: **216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517**, às quais é atribuído o valor total de R\$ 277.799,14 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e nove reais e quatorze centavos) para efeitos*

*fiscais, sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades **não custeadoras**.*

2. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. As Partes ratificam, expressamente, todos os demais itens, termos, condições e cláusulas do Contrato, que não foram expressamente alterados no presente 1º Aditivo, permanecendo plenamente válidos, vigentes e eficazes.

3. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

3.1. As Partes declaram que o presente documento poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as referidas assinaturas. As Partes também declaram reconhecerem como válidas as assinaturas eletrônicas, quando enviadas para os endereços de e-mail citados nas suas qualificações do presente instrumento e reconhecem válidas as assinaturas enviadas para o(s) endereço (s) do (s) seus (s) representantes (s), tudo para fins deste ajuste, nos termos do Art. 10, § 2º, da MP nº 2200-2/2001.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos de direitos, juntamente com as testemunhas instrumentárias adiante qualificadas.

Recife/PE, 16 de setembro de 2024.

PRIMEIRA PERMUTANTE:

SARASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA

SEGUNDA PERMUTANTE:

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF nº:

Nome:
CPF/MF nº:

MINUTA

ESCRITURA PARTICULAR DE INSCRIÇÃO EM
CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO DO
HOTEL IBIS CAMAÇARI, NA FORMA ABAIXO
DECLARADA:

A. CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI, ente jurídico despersonalizado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA a ser edificado no LOTE DE TERRA designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na endereço supra, neste ato representado pelo Síndico, XXXXXXXXXXXXXXXX, com domicílio profissional estabelecido na sede do condomínio, eleito por força da Assembleia Geral Ordinária do dia XX/XX/XXXX (o "CONDOMÍNIO");

B. SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 12.584.271/0001-10, com sede estabelecida na Rua Abigail Alves Pires, nº 301, Sala 2, Chácara Nova Boa Vista, Hortolândia/SP, CEP 13.185-071, neste ato, devidamente representada por PAULO SÉRGIO MOREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº RG 8.605.945-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 046.130.448-12, residente e domiciliado rua Maria Monteiro nº 477 apto 12, bairro Cambuí, Campinas/SP, e-mail solven@solven.com.br ("TERRENISTA");

C. CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edif. Empresarial Jopin, bairro do Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por seu Sócio Administrador, o Sr. RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail para correspondência eletrônica rafael@ppa.capital ("DESENVOLVEDORA"); e

D. XXXXXXXX., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXX., com sede na Rua XXXXXXXX., XXXXXXXX., XXXXXXXX., CEP: XXXXXXXX., neste ato representada por XXXXXXXX., brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº XXXXXXXX., com endereço profissional comum ao

MINUTA

da sociedade que ora representa, e-mail: **XXXXXXXXX**.@gmail.com (o "CONDÔMINO").

CONSIDERANDO QUE,

i. **SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, (CNPJ/MF nº 12.584.271/0001-10) ("TERRENISTA") é o único possuidor e proprietário do lote de terreno próprio designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício desta Comarca, sob a Matrícula nº 18.091 (o "IMÓVEL");

ii. O **TERRENISTA**, com auxílio da **DESENVOLVEDORA**, resolveu destinar o IMÓVEL à construção um empreendimento imobiliário constituído por um condomínio edilício, voltado à atividade exclusiva de hotelaria, em regime de condomínio fechado, submetido à Lei de nº 4.591/64 (o "HOTEL"), mas não desejando se responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiram permutar o IMÓVEL por frações ideais do IMÓVEL correspondentes a unidades futuras prontas no próprio HOTEL;

iii. A **DESENVOLVEDORA** celebrou, em **XX/XX/XXXX**, com o **TERENISTA**, INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES (a "PERMUTA"), o qual foi aditado através do ADITIVO 01 firmado em **XX/XX/XXXX**, cujas cópias foram previamente disponibilizadas ao CONDÔMINO, para detalhada análise;

iv. Por força da PERMUTA, a **DESENVOLVEDORA** assumiu a responsabilidade por: 1) elaborar projeto arquitetônico do HOTEL, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; 2) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo (ou "condomínio fechado"), em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; 3) arregimentar o grupo de condôminos-custeadores responsáveis pela construção do HOTEL; 4) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do HOTEL; 5) indicar aos CONDÔMINOS a construtora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos; 6) assessorar os **CONDÔMINOS** nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora

MINUTA

hoteleira; e 7) conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia;

v. A **DESENVOLVEDORA** não será incorporadora e/ou construtora do HOTEL, eis que, no regime de incorporação eleito, houve a formação do CONDOMÍNIO, responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do HOTEL (os "CONDÔMINOS CUSTEADORES"), inclusive as unidades que caberão ao TERRENISTA, titular de unidades isentas de qualquer contribuição financeira (os "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES");

vi. O condomínio de obra será composto por APARTAMENTOS CUSTEADORES, responsáveis pela construção de todo o HOTEL e APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, que não terão qualquer obrigação financeira com a aprovação, gestão, construção, regularização urbanística e registral e/ou qualquer outra despesa relacionada ao HOTEL;

vii. O projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura de Camaçari/BA sob o nº XXXXXX (o "PROJETO ARQUITETÔNICO"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao CONDÔMINO, para detalhada análise, contemplou um HOTEL com 100 (cem) unidades (os "APARTAMENTOS"), todos compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro;

viii. O HOTEL, portanto, será composto por 100 (cem) APARTAMENTOS, assim classificados: 80 (oitenta) APARTAMENTOS CUSTEADORES e 20 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, sendo 10 (dez) estes de titularidade do **TERRENISTA**, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL, conforme abaixo a seguir detalhado;

ix. Ficou ajustado que o HOTEL apenas seria levado adiante se, no prazo de XX (PERÍODO POR EXTENSO) meses, a contar do ADITIVO 01 à PERMUTA, ocorresse a inscrição de condôminos custeadores a 70% (setenta por cento) dos APARTAMENTOS CUSTEADORES (o "FECHAMENTO DO GRUPO"), podendo a assembleia geral de condôminos, composta por condôminos custeadores e não custeadores, deliberar diversamente, por maioria dos presentes;

x. O ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o "ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, o ORÇAMENTO DE FRANQUIA, DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL e DESPESAS PRELIMINARES REEMBOLSÁVEIS À DESENVOLVEDORA, de acordo os

MINUTA

ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em **XX.XXX,XX** (**VALOR POR EXTENSO**), com data base para fins de atualização pelo INCC de **XXXXXXX** de 2024.

As PARTES contratantes acima nomeadas e qualificadas, no final assinadas, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e entendido seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente **INSTRUMENTO DEFINITIVO DE INSCRIÇÃO EM CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO ("FORMAÇÃO DO GRUPO DE CONDÔMINOS CUSTEADORES DA OBRA")**, que se regerá pelos itens seguintes, mutuamente aceitos e outorgados.

1. DO OBJETO.

1.1. O **CONDÔMINO**, por este contrato particular e na melhor forma de direito, manifesta o direito de se inscrever no CONDOMÍNIO e reserva para si o APARTAMENTO Nº **XXX** (**NÚMERO DO APARTAMENTO POR EXTENSO**).

2. REGRAS FINANCEIRAS.

2.1. O **CONDÔMINO**, para aquisição dos direitos relativos ao APARTAMENTO Nº **XXX** (**NÚMERO DO APARTAMENTO POR EXTENSO**) assume o compromisso de pagar o preço total estimado de R\$ **XXX.XXX,XX** (**VALOR POR EXTENSO**);

2.2. Todos os pagamentos relativos ao custo de construção serão realizados exclusivamente através de boletos emitidos pelo **CONDOMÍNIO** em seu favor, sob pena de não serem considerados para fins de adimplemento deste negócio jurídico, com exceção de disposição aprovada na AGI de abertura de conta corrente provisória específica par arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até a abertura do CNPJ e conta do **CONDOMÍNIO**, se necessário.

2.3. O atraso no pagamento das parcelas sujeitará o **CONDÔMINO** a pagar:

- a) o valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), pro rata entre o dia do vencimento da obrigação e o dia em que for feito o pagamento;
- b) juros de mora de 12% ao ano, pro rata, contados dia-a-dia;
- c) multa compensatória de 10% sobre o valor da dívida reajustada monetariamente; e
- d) honorários de advogado à base de 20% sobre o débito e encargos.

2.4. As sanções serão automaticamente aplicadas tão só e pelo não pagamento de qualquer parcela, independente de notificação ou interpelação, judicial ou não.

2.5. O atraso de **CONDÔMINO** no pagamento de 3 (três) parcelas de contribuição consecutivas ou não ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias corridos, implicará o automático direito da **DESENVOLVEDORA**

MINUTA

e/ou **CONDOMÍNIO** promover o desfazimento deste contrato e consequente obrigação de ceder seu direito de futuro adquirente da parte ideal do terreno e a respectiva acessão ao **CONDOMÍNIO**, independente de aviso, protesto, notificação ou interpelação, judicial ou não, pelo valor efetivamente pago, dele deduzidos os valores previstos no item 2.5.1.

2.5.1. Em caso de desfazimento deste contrato, antes do pagamento integral do preço, mediante distrato ou resolução por inadimplemento, o **CONDÔMINO** fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao **CONDOMÍNIO** e às **DESENVOLVEDORAS**, atualizadas pelo IPCA, a partir de cada pagamento, delas deduzidas, cumulativamente: (i) a integralidade da comissão de corretagem (5% do preço total deste negócio); (ii) a pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

2.5.2. A restituição será realizada na mesma quantidade de parcelas pagas pelo **CONDÔMINO**, observado o fluxo de pagamento do novo condômino adquirente.

2.5.3. Fica o **CONDÔMINO** ciente de que o atraso ou não pagamento das parcelas pelo novo condômino adquirente acarretará automática suspensão da restituição, de forma que, fica esclarecido entre as partes que a restituição do **CONDÔMINO** está irretratável e compulsoriamente vinculada ao recebimento pelo **CONDOMÍNIO** e pela **DESENVOLVEDORA** dos pagamentos a serem realizados pelo novo condômino adquirente.

2.6. Poderá o **CONDOMÍNIO**, por sua livre escolha, preferir, à resolução, o vencimento antecipado das parcelas e promoção da execução da dívida.

2.6.1. A Comissão de Representantes ou o síndico, nos termos do Artigo 63, da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, promoverá, na hipótese de falta de pagamento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 90 (noventa), a prévia notificação judicial ou extrajudicial, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, o condômino-adquirente purgue a mora, sob pena de encaminhamento da referida unidade para leilão extrajudicial.

3. DO EMPREENDIMENTO

3.1. O projeto arquitetônico do EMPREENDIMENTO desenvolvido pela **DESENVOLVEDORA**, e posteriormente reembolsado pelo **CONDOMÍNIO**, deverá observar as premissas básicas seguintes:

- a) será exclusivamente destinado à atividade hoteleira;
- b) terá 100 (cem) APARTAMENTOS, todos compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro;
- c) o projeto será desenvolvido para atender, além das posturas municipais, as especificações da rede hoteleira escolhida.

MINUTA

3.2. Diante da PERMUTA, o HOTEL será composto por 80 (oitenta) APARTAMENTOS CUSTEADORES, sendo 20 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, a seguir descritos:

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS (10)	
TERRENISTA	216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517
DESENVOLVEDORA	104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113
UNIDADES CUSTEADORAS (80)	
101, 102, 103, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 218, 219, 220, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 316, 317, 318, 319, 320, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 416, 417, 418, 419, 420, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519 e 520.	

4. RATIFICAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS.

4.1. Através do presente negócio jurídico, o **CONDÔMINO** inscrito adere a todas as deliberações ajustadas na instalação do condomínio.

4.2. As PARTES declaram estar cientes e anuentes de que, em caso de solicitação da rede hoteleira e/ou sua franqueada, os PROJETOS e MEMORIAIS DE ESPECIFICAÇÕES poderão ser alterados para atender às exigências de adequação ao seu padrão, podendo, portanto, a **CONSTRUTORA** elaborar ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO e o CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO FINAL, devendo ser deliberado em assembleia eventuais alterações e, uma vez aprovados pela DESENVOLVEDORA e pela assembleia geral de condôminos, passarão a fazer parte integrante e indissociável do CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DEFINITIVO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS a ser formalizado entre o **CONDOMÍNIO** e a **CONSTRUTORA**.

5. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

5.1. O prazo de construção do Empreendimento será de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da conclusão da formação do Grupo de Adquirentes, cujo prazo máximo para conclusão não pode ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses da data de assinatura do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES. De qualquer forma, concluindo ou não a formação do Grupo de Adquirentes, considerar-se-á iniciado o prazo de construção e desde que já esteja licenciado o projeto do Empreendimento na Prefeitura Municipal. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por

MINUTA

mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

5.2. Os prazos acima previstos serão prorrogados, em igual período, pelo tempo que tenham sido suspensos ou por eventual atraso provocado por órgãos públicos ou pelo agente financeiro

5.3. O prazo de conclusão das obras estabelecido acima será igualmente prorrogado, sem que incida qualquer penalidade, sanção ou multa, se houver motivo de força maior ou caso fortuito, dentre eles, de maneira somente enunciativa: (a) greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil; (b) suspensão ou falta de transporte; (c) falta de materiais ou mão-de-obra; (d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas consideradas pela **DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA** como importantes da obra; (e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução; (f) demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral; (g) demora de órgãos públicos na concessão do habite-se, por razões que independam da ação ou omissão da **DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA**; (h) falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis; (i) guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou qualquer tipo de calamidade pública, que impeça ou reduza o ritmo e andamento normal da obra; (j) indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço; (k) medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações das **DESENVOLVEDORAS, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA** com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra; (l) epidemias e pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços e/ou recessões econômicas.

7. ADESÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATOS DA REDE HOTELEIRA.

7.1. O **CONDÔMINO** declara ter tido acesso prévio e analisado detidamente a minuta da convenção de condomínio do HOTEL (a "CONVENÇÃO"), com a qual ele, **CONDÔMINO** concorda, expressamente, aceitando-a sem qualquer restrição ou oposição.

8. REGRAS FINAIS.

8.1. Para os efeitos deste contrato e dos futuros contratos para constituição do condomínio fechado e de construção por administração, de avença para a futura permuta de frações ideais por áreas construídas e de administração de condomínio, deixando o Índice Nacional do Custo da

MINUTA

Construção (INCC) de ser apurado ou sendo ele extinto, adotar-se-á, substitutiva e automaticamente, o índice setorial indicado.

8.2. As partes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título e conforme a hipótese, ao total e fiel cumprimento do presente instrumento particular.

8.3. As partes contratantes elegem o foro desta cidade e comarca de Recife/PE, para todos os processos derivados deste instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, independentemente do seu domicílio, atual ou futuro, bem como dos seus herdeiros ou demais sucessores, a qualquer título e conforme o caso.

De acordo com o teor do presente Termo de Inscrição, assinam os condôminos abaixo firmados, na presença de 02 (duas) testemunhas, elegendo o Foro da Comarca de Recife - Pernambuco, para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação da presente Convenção de Condomínio.

Camaçari/BA, 19 de setembro de 2024.

MINUTA

ESCRITURA PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO DE
CONDOMÍNIO EDILÍCIO E ESTIPULAÇÃO DA
CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO **EDIFÍCIO DO
HOTEL IBIS CAMAÇARI**, QUE FAZ CAMAÇARI
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., NA
FORMA ABAIXO DECLARADA:

CAMAÇARI EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Empresarial Jopin, bairro do Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por seu Sócio Administrador, o Sr. RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail para correspondência eletrônica rafael@ppa.capital, nos termos do Contrato Social consolidado registrado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco - JUCEPE em **XX/XX/XXXX**, sob o número **XXXXXXXXXXXX**, na qualidade de senhora, legítima proprietária, de forma mansa, pacífica e inconteste, **LOTE DE TERRA** designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, com demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula de número 18.091 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA, resolve, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, instituir um condomínio edilício sobre o Edifício do Hotel Ibis Camaçari, em conformidade com o que dispõe o artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro e os artigos 7º e 8º da Lei nº 4.591/64, pelo que, **individualiza o Edifício em 100 (cem) unidades privativas**, correspondentes a **XX (número por extenso) unidades nos pavimentos tipo 1º andar**, **XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 2º andar**, **X (número por extenso) unidades no pavimento 3º andar**, **X (número por extenso) no pavimento tipo 4º andar** e **X (número por extenso) no pavimento tipo 5º andar**, com área Real Global de **XXm² (número por extenso)** e área equivalente Global de **XXm² (número por extenso)**, dando cumprimento às disposições do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 4.591/64, vem estipular a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do daqui por diante denominado "CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO **HOTEL IBIS CAMAÇARI**", convenção esta que, em sucessivo, será levada a registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis

MINUTA

competente, devendo ser obedecida e respeitada na sua integralidade, de acordo com as disposições e normas adiante estabelecidas.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI

Sumário

Capítulo I - Da base legal	
Capítulo II - Da edificação como objeto	
Seção I - Da composição do edifício	
Seção II - Da descrição do terreno	
Seção III - Da descrição das unidades autônomas	
Capítulo III - Das áreas privativas	
Capítulo IV - Das áreas comuns	
Capítulo V - Do resumo das áreas	
Capítulo VI - Da finalidade e utilização do edifício	
Seção I - Dos serviços hoteleiros e de governança	
Capítulo VII - Da coleta seletiva de lixo	
Capítulo VIII - Do modo de uso das partes	
Capítulo IX - Da administração do condomínio.....	
Seção I - Do síndico	
Seção II - Do conselho consultivo	
Seção III - Da assembleia	
Capítulo X - Das despesas comuns e seu custeio	
Capítulo XI - Das despesas extraordinárias	
Capítulo XII - Das obras no condomínio	
Capítulo XIII - Do seguro	
Capítulo XIV - Do pagamento das despesas	
Capítulo XV - Das penalidades	
Capítulo XVI - Do regimento interno	
Capítulo XVII - Das disposições finais	

MINUTA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI

Pelo presente instrumento particular, a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, abaixo firmada, na condição de proprietária do futuro empreendimento do Hotel Ibis Camaçari, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, com demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula de número 18.091 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA, resolve instituir a presente **Convenção de Condomínio**, obrigando-se a observá-la, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, na melhor forma de direito, conforme as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

CAPÍTULO I - DA BASE LEGAL

Art. 1º - A presente Convenção de Condomínio será regida pelas disposições legais pertinentes à matéria, em especial, o Código Civil Brasileiro de 2002 e as disposições vigentes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo por objeto regular as relações condominiais sob seus diversos aspectos.

CAPÍTULO II - DA EDIFICAÇÃO COMO OBJETO

Art. 2º - O objeto desta Convenção de Condomínio é estabelecer os termos e condições de utilização do Condomínio do Edifício **HOTEL IBIS CAMAÇARI**, ficando a ela sujeitos os Condôminos titulares de unidades autônomas.

SEÇÃO I - DA COMPOSIÇÃO DO EDIFÍCIO

Art. 3º - O terreno onde está edificado o Edifício **HOTEL IBIS CAMAÇARI** tem área total de 8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados) e perímetro medindo 375,46m (trezentos e setenta e cinco vírgula quarenta e seis metros), com as medidas, limites e confrontações devidamente registrados sob a **Matrícula nº 18.091** registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA.

I- As 100 (cem) unidades privativas correspondem a **XX (número por extenso)** unidades no pavimento tipo 1º andar, **XX (número por extenso)**

MINUTA

unidades no pavimento tipo 2º andar, XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 3º andar, XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 4º andar e XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 5º andar.

SEÇÃO II - DA DESCRIÇÃO DO TERRENO

Art. 4º - O terreno sobre o qual assenta a construção, conforme demonstra a Certidão de Matrícula, emitida em XX/XX/XXXX, pelo Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA, é assim descrito:

LOTE DE TERRA designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m² (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, Imóvel devidamente registrado sob a **Matrícula nº 18.091** registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA.

SEÇÃO III - DA DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 5º - As partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas - apresentam a seguinte descrição: o Condomínio do Edifício Hotel Ibis Camaçari contará com 100 (cem) unidades autônomas, sendo elas distribuídas no Térreo, 1º andar, 2º andar, 3º andar, 4º andar e o 5º andar. Cada unidade autônoma é constituída da seguinte forma: INSERIR AS CARACTERÍSTICAS DE CADA UMA DAS 100 UNIDADES AUTÔNOMAS.

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS PRIVATIVAS

Art. 6º - São consideradas áreas privativas:

I - TÉRREO - INSERIR; NO 1º ANDAR - INSERIR; NO 2º ANDAR - INSERIR; NO 3º ANDAR - INSERIR; NO 4º ANDAR - INSERIR; NO 5º ANDAR - INSERIR; NO 6º ANDAR - INSERIR; NO 7º ANDAR - INSERIR; NO 8º ANDAR - INSERIR.

I.I - A área real de construção privativa é de XXm², enquanto a área equivalente de construção privativa é de XXm².

MINUTA

II- ESTACIONAMENTO: O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO **HOTAL IBIS CAMAÇARI** comportará 50 (cinquenta) vagas para estacionamento de automóveis de porte médio tipo passeio. As vagas serão numeradas de 01 até 50, todas localizadas no térreo. A sua distribuição em relação à localização e numeração estará de acordo com o projeto de arquitetura. Todas as 50 (cinquenta) vagas para estacionamento serão de uso comum.

CAPÍTULO IV – DAS ÁREAS COMUNS

Art. 7º - São áreas comuns:

I- TERREO - INSERTIR; 1º ANDAR - INSERTIR; 2º ANDAR - INSERTIR; 3º ANDAR - INSERTIR; 4º ANDAR - INSERTIR; 5º ANDAR - INSERTIR; 6º ANDAR - INSERTIR; 7º ANDAR - INSERTIR; 8º ANDAR - INSERTIR.

§1º. Certas áreas e equipamentos comuns do Condomínio poderão ter a sua posse - o que inclui o direito de uso, gozo e fruição - deferido à exploração por terceiros, sendo referida cessão a título oneroso, mediante orientações e o posicionamento do Condomínio.

S2º. Toda e qualquer renda referente à transferência onerosa da posse - o que inclui o direito de uso, gozo e fruição - que o Condomínio fizer das áreas comuns, será revertida em prol do próprio Condomínio.

CAPÍTULO V - DO RESUMO DAS ÁREAS

Art. 8º - O Condomínio do Edifício do Hotel Ibis Camaçari, considerando áreas privativas e comuns, possui o seguinte resumo de área:

[illegible]

MINUTA

[illegible]

MINUTA

[illegible]

MINUTA

XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
XX	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX
TOTAL	XX	X	XXXXXX	XXXX	XXXX

§1º. Os valores apontados para as áreas referem-se a metros quadrados e a soma das frações ideais é igual a 100%, sendo que o coeficiente de rateio será baseado na fração ideal de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO VI - DA FINALIDADE E UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

Art. 9º - A finalidade e utilização do edifício é exclusivamente não residencial, para fins hoteleiros, apart-hotel, eventos, alimentação e comercio varejista.

Parágrafo Primeiro - Os Condôminos comprometem-se a dar às partes de sua propriedade e uso exclusivo a mesma destinação que tem a edificação, ficando vedada utilização diversa, de forma a ocasionar prejuízo aos

MINUTA

demaís condôminos quanto ao sossego, salubridade, segurança e bons costumes.

Parágrafo Segundo - O INSTITUIDOR declara que a presente instituição de condomínio não se trata de incorporação imobiliária direta e que não poderá comercializar unidades em construção na condição de incorporador, salvo se previamente registrado o memorial de incorporação.

SEÇÃO I - DOS SERVIÇOS HOTELEIROS E DE GOVERNANÇA

Art. 10 - O Condomínio do Edifício **Hotel Ibis Camaçari**, por suas características comerciais, voltadas para o atendimento hoteleiro, poderá ser administrado por empresa especializada na atuação de gestão de empreendimentos hoteleiros.

Art. 11 - O serviço de governança poderá ser prestado apenas pelos funcionários do condomínio, alocados exclusivamente para esta função, podendo ser cobrada taxa específica pela realização do serviço, ficando, para tanto, permitida a terceirização desses serviços com empresa especializada, desde que autorizada pelos condôminos através de Assembleia Geral de Condomínio.

CAPÍTULO VII - DA COLETA SELETIVA DE LIXO

Art. 12 - Será implantada pelo Condomínio a política de coleta seletiva de lixo. Para tanto, serão disponibilizadas as lixeiras padronizadas para destinação do lixo separado nas seguintes categorias: papel/papelão, metal, vidro, plástico e orgânico.

Art. 13 - O Condomínio deverá informar aos condôminos e ocupantes, através de circulares afixadas nos quadros de aviso do Condomínio, as regras específicas para separação e coleta seletiva de lixo.

Art. 14 - Cada condômino ou ocupante será responsável pela separação do seu lixo, considerando as categorias definidas na cláusula anterior, contribuindo com o Condomínio, no que for estabelecido, para a correta identificação e destinação do lixo.

Art. 15 - As diretrizes, contratos, formas de coleta, bem como as responsabilidades dos condôminos quanto à política de reciclagem serão estabelecidas nas normas desta Convenção, do eventual Regimento Interno e dos outros eventuais regulamentos internos do Condomínio

MINUTA

Art. 16 - O descumprimento, pelo Condômino ou ocupante, das regras relativas à coleta seletiva de lixo, ensejará a aplicação das penalidades previstas nesta Convenção.

CAPÍTULO VIII - DO MODO DE USO DAS PARTES

Art. 17 - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva (unidades privativas) por seus respectivos proprietários, observada a finalidade de utilização do edifício, só encontram limites na legislação em vigor, na presente Convenção e no bem comum dos condôminos.

Art. 18 - As partes de propriedade e uso comum (áreas condominiais) destinam-se à utilização coletiva dos condôminos e seu uso está sujeito a que dele não resultem danos, embaraços, ou incômodos a si mesmos ou aos demais condôminos e ocupantes.

Art. 19 - São direitos dos condôminos:

- I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- III - Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite com o pagamento das cotas condominiais;
- IV - Examinar, a qualquer tempo, as contas do Condomínio e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- V - Utilizar os serviços de infraestrutura do prédio, conforme sua destinação e desde que não exclua a utilização pelos demais condôminos;
- VI - Disponibilizar o uso, gozo e fruição da unidade autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a segurança e solidez da edificação, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das regulares decisões das assembleias e, ainda, respeite o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem-estar dos demais;
- VII- Disponibilizar o uso, gozo e fruição das partes comuns condominiais, de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso aos demais condôminos, podendo sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei e esta Convenção, também devendo ser observadas as mesmas restrições de que o trata o item VI acima;
- VIII- Praticar todos os demais atos inerentes à sua qualidade de condômino.

MINUTA

Art. 20 - São deveres dos condôminos:

I - Contribuir para as despesas do Condomínio **que será rateada igualmente entre as unidades;**

II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

V- Tratar de forma respeitosa qualquer empregado do Condomínio.

Art. 21 - Além dos limites legais, é dever dos condôminos respeitar e fazer respeitar as disposições da presente Convenção de Condomínio e as deliberações da Assembleia Geral.

Art. 22 - Qualquer modificação ou alteração nas coisas e partes de uso comum, bem como a mudança de destinação convencionada só será possível mediante deliberação unânime dos votos dos condôminos, expressamente manifestada.

§1º - Nas partes de uso privativo é livre ao condômino reformar, alterar, decorar, desde que às suas custas e desde que haja projeto estrutural elaborado por profissional habilitado, visando a não comprometer a edificação.

§2º - Havendo necessidade de fiscalização ou vistoria é dever do condômino permitir a entrada do síndico em sua unidade, a qualquer tempo.

CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 23 - A administração do condomínio terá a seguinte estrutura:

I - Síndico;

II - Conselho Consultivo¹;

III - Assembleia dos Condôminos.

¹ O art. 1356 do Código Civil faculta a instituição de um Conselho Fiscal com atribuição de dar parecer sobre as contas prestadas pelo Síndico, atribuição esta que geralmente é conferida ao Conselho Consultivo. Esta minuta sugere o referido modelo de organização. Entretanto, havendo razões que justifiquem a atribuição a um órgão específico, pode-se estruturar a administração do Condomínio acrescida de um Conselho Fiscal.

MINUTA

SEÇÃO I - DO SÍNDICO

Art. 24 - A Assembleia escolherá um Síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o Condomínio, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a recondução.

Parágrafo Único - Não sendo condômino o síndico escolhido, terá ele direito à percepção de remuneração, estipulada na Assembleia que o escolheu.

Art. 25 - Compete ao Síndico:

- I - Convocar a Assembleia dos condôminos;
- II - Representar ativa e passivamente o Condomínio, praticando, em Juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - Dar imediato conhecimento, à Assembleia, da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- IV - Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações da Assembleia;
- V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VII - Prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- VIII - Realizar o seguro da edificação;
- IX - Admitir ou demitir funcionários que desempenharão funções em áreas comuns, fixando-lhes salários no limite do orçamento, bem como definir as respectivas atribuições;
- X - Ordenar serviços de reparação e manutenção, sempre que necessários, nos limites da disponibilidade financeira do Condomínio, no momento;
- XI - Manter a escrituração em livros próprios de entrada e saída de dinheiro, prestando contas de sua administração à Assembleia, acompanhada dos balancetes mensais e parecer do Conselho Consultivo;
- XII - Efetuar balancetes mensais e remeter cópia a todos os condôminos;
- XII - Praticar os demais atos de administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia.

Art. 26 - O Síndico poderá baixar instruções orientadoras do cumprimento das disposições condominiais e regimentais, estabelecendo-se desde logo que é da sua competência:

MINUTA

- (i) O estabelecimento de horários para coleta e transporte de lixo;
- (ii) O estabelecimento de rotinas e horários para limpeza das áreas comuns;
- (iii) O estabelecimento de horários para execução de serviços de conservação e reparo das áreas comuns;
- (iv) O estabelecimento dos dias e horários de interdição da sala de ginástica, bar e demais áreas de lazer para fins de realização de serviços de limpeza, conservação e reparos que necessitem;
- (v) Proibir, de forma devidamente fundamentada, a entrada e fazer retirar das dependências do Condomínio, qualquer pessoa que, pela inconveniência de sua conduta, ou impropriedade de seus trajes, considere inconveniente;
- (vi) Não permitir quaisquer manifestações particulares ou públicas nas dependências do Condomínio, sejam elas de que natureza forem, especialmente - mas não exclusivamente - de cunho religioso e/ou político;
- (vii) A adoção de providências à vista do contido no livro de registro de ocorrências existente na recepção do Condomínio do Edifício **Hotel Ibis Camaçari**.

SEÇÃO II - DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 27 - O Conselho Consultivo será composto por 02 (dois) membros titulares, todos condôminos, eleitos na mesma Assembleia que eleger o Síndico, com o mesmo prazo de exercício da função, podendo ser reconduzidos.

Art. 28 - Ao Conselho Consultivo compete:

- I - Eleger, dentre seus membros, um presidente que exercerá as atribuições do Síndico, quando da ausência ou impedimentos deste;
- II - Eleger, dentre seus membros, um secretário para lavrar as atas das reuniões do Conselho;
- III - Assessorar o Síndico na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio;
- IV - Dar parecer prévio sobre as contas do Síndico à Assembleia de condôminos;
- V - Aprovar os serviços de reparação e manutenção, na forma prevista pelo inciso X do art. 25 desta Convenção.

SEÇÃO III - DA ASSEMBLEIA

MINUTA

Art. 29 - A Assembleia dos condôminos é o órgão deliberativo máximo do Condomínio.

§1º - As deliberações da Assembleia, observadas as normas sobre quórum e instalação de quórum de deliberação, fixadas na legislação e nesta Convenção, obrigam a todos os condôminos indistintamente.

§2º - Os votos serão tomados por cada unidade autônoma, ressalvando-se que na hipótese de ocorrência de empate o Presidente da Assembleia terá direito de dar o voto de desempate.

§3º - Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembleias por procuradores que sejam condôminos ou não, apresentando a respectiva procuração passada por instrumento público ou particular e, neste último caso, com a firma do outorgante reconhecida por Tabelião.

§4º - Cada condômino presente à Assembleia só poderá representar um condômino outorgante de procuração.

§5º - Não poderão deliberar ou votar nas Assembleias os condôminos com cotas condominiais em atraso.

§6º - As Assembleias serão presididas por um condômino que escolherá dentre os presentes um secretário para lavrar a ata em livro próprio.

Art. 30 - As Assembleias serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, contados da data de sua realização, mediante carta registrada ou entregue mediante protocolo, com a indicação de data, horário das duas chamadas, local e pauta dos assuntos a serem tratados.

Parágrafo Único - A convocação deverá ser remetida para o endereço de cobrança do condômino.

Art. 31 - A convocação das Assembleias, tanto ordinárias quanto extraordinárias, competirá:

I - Ao Síndico;

II - Aos Condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos totais, sempre que os interesses comuns exigirem.

Art. 32 - Salvo quando exigido quórum especial na lei ou nesta Convenção, as deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de presentes.

MINUTA

Art. 33 - A Assembleia Ordinária acontecerá anualmente até o dia 30 de abril de cada ano, cuja ordem do dia conterá obrigatoriamente:

I - Deliberação sobre as contas da gestão que finda, aprovando-as ou não e, no caso de reprovação das contas, a Assembleia deverá deliberar sobre as medidas cabíveis;

II - Eleição do Síndico e Conselho Consultivo;

III - Aprovação do orçamento para o período administrativo seguinte, bem como fixação do Fundo de Reserva, se for o caso.

Art. 34 - A Assembleia Extraordinária reunir-se-á a qualquer tempo, sempre que os interesses comuns exigirem, dentre eles especialmente:

I - Decidir em grau de recurso sobre decisões do Síndico e do Conselho Consultivo;

II - Destituição do Síndico, através de deliberação que a aprove pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

§1º - As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência menor que a prevista para as Ordinárias, desde que a sua urgência se justifique e haja possibilidade de convocar todos os condôminos, com pelo menos 03 (três) dias de antecedência.

§2º - A Assembleia-Geral Extraordinária convocada por 1/4 (um quarto) dos Condôminos só se instalará validamente com a presença integral desses Condôminos.

Art. 35 - As Assembleias Ordinárias ou Extraordinárias deliberarão pela maioria dos votos entre os presentes, ressaltando-se o seguinte:

I - Para a alteração da Convenção de Condomínio será necessária aprovação pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

II - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilidade, depende da aprovação pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização das partes próprias ou comuns, por qualquer dos condôminos;

III - A mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária dependerá da aprovação unânime dos votos dos condôminos;

IV - A modificação ou alteração nas coisas e partes de uso comum, bem como a mudança de destinação convencionada só será possível mediante deliberação unânime dos votos dos condôminos;

V - A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos votos dos condôminos.

MINUTA

Art. 36 - Para autenticidade das decisões das Assembleias, haverá um livro de atas com termo de abertura e de encerramento, o qual será destinado à lavratura das atas das Assembleias e à assinatura dos condôminos presentes.

§1º - O Síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas.

§2º - A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não tiverem sido convocados para a reunião.

§3º - Instalada a Assembleia Específica, proceder-se-á: a) à leitura do Edital de Convocação, salvo se os presentes a renunciarem; b) à eleição de um dos presentes para exercer o cargo de Presidente, devendo este escolher outro condômino para secretariar os trabalhos; e c) a discussão e votação da Ordem do Dia, decidindo-se cada matéria, em conformidade com o quórum previsto nesta Convenção.

§4º - É proibido ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, salvo se de modo diferente decidirem os presentes.

§5º - Cabe ao Presidente da Assembleia:

- a) Examinar a lista de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos que devem ser praticados pelo secretário(a), colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;
- d) Dar a palavra aos condôminos que a pedirem, observada a ordem de inscrição;
- e) Decidir sobre a pertinência de comunicações, indicações e requerimentos;
- f) Interromper o orador, quando terminado o seu tempo ou quando desviar do assunto, infringindo quaisquer disposições de lei, da Convenção ou Regimento Interno, ou faltar com a consideração devida aos presentes à Assembleia, cassando-lhe a palavra. Em caso de desobediência ou reincidência, solicitar a sua retirada do recinto onde estiver sendo realizada a Assembleia Geral;
- g) Resolver as questões de ordem;
- h) Encaminhar as votações, apurando-as com o auxílio do secretário e anunciar-lhes o resultado;

MINUTA

- i) Proferir voto de desempate, nas votações realizadas nas Assembleias;
- j) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou ainda, para obter declarações de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;
- k) Encerrar a lista de registro de presença, se assim desejar, sob pena de tal atribuição ser assumida pelo Síndico ou pelo Presidente do Conselho Consultivo.

§6º - A critério do Presidente da Assembleia Geral, cada participante poderá fazer uso da palavra somente uma vez sobre cada matéria, por 05 (cinco) minutos. Da mesma forma, o Presidente poderá limitar, ao máximo de 03 (três), o número de oradores a se manifestarem sobre o mesmo assunto.

§7º - Nas Assembleias os apartes dos condôminos devem ser feitos com urbanidade e ficam condicionados ao prévio consentimento do orador. Os condôminos deverão envidar seus melhores esforços para evitar discussão paralela.

§8º - Ocorridas quaisquer das hipóteses indicadas na letra "j" do §5º acima, os Condôminos deverão ser novamente convocados para a Assembleia de continuação. O Presidente da Assembleia determinará ao secretário a lavratura da parte realizada, ressaltando que as deliberações já tomadas não poderão ser alteradas na Assembleia de continuação, cujas deliberações também serão lavradas em ata.

§9º - O Presidente da Assembleia poderá solicitar que os presentes, se necessário, comprovem a sua qualidade de Condômino e/ou de representante do mesmo, mediante apresentação de documento hábil.

§10º - Nas deliberações das Assembleias a cada Condômino corresponderá o direito a um voto.

§11º - O condômino (ou seu representante) em atraso no pagamento de despesas condominiais ou de multas, terá suspenso o direito de participar e votar em qualquer Assembleia, salvo naquelas especificadas na lei e nesta Convenção que estabeleçam quórum de unanimidade.

§12º - O direito à participação na Assembleia e ao voto nas matérias constantes da Ordem do Dia será reconhecido ao condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da Assembleia Geral, ou ainda, que estava inadimplente, mas pagando atrasos parcelados, se referidos boletos estiverem em dia até o momento da assembleia, devendo o condômino, para tanto, apresentar comprovante de pagamento.

§13º - A ata da Assembleia será levada a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

MINUTA

§14º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de disposto constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§15º - As despesas com a convocação e realização das Assembleias Gerais serão levadas a débito do Condomínio, salvo quando convocadas por Condômino para apreciação de recurso deste, quando então serão custeadas por este, caso o recurso seja desprovido; se provido, o valor ser-lhe-á devolvido pelo Condomínio, devidamente corrigido.

CAPÍTULO X - DAS DESPESAS COMUNS E SEU CUSTEIO

Art. 37 - As despesas ordinárias são as definidas em orçamento aprovado pela Assembleia e serão rateadas mensalmente entre os condôminos, devendo ser pagas até o dia 05 (cinco) de cada mês.

Parágrafo Único - São despesas ordinárias além das legalmente estipuladas:

I - As despesas relativas à conservação, reparação, manutenção e limpeza das partes comuns do edifício e do passeio público;

II - Os tributos e contribuições de qualquer natureza que incidirem sobre as partes comuns do edifício;

III - Os salários dos empregados do Condomínio e seus respectivos encargos sociais;

IV - A remuneração de eventuais prestadores de serviços contratados;

V - A taxa de administração do Condomínio;

VI - A remuneração do Síndico, quando este não for condômino;

VII - As tarifas de energia elétrica, de abastecimento de água e de esgoto;

VIII - O prêmio dos seguros.

Art. 38 - O condômino que, por ato próprio, de empregado, preposto, ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva unidade autônoma, der causa a aumento da despesa, responderá pelo custeio da diferença apurada.

Parágrafo Único - Responderá, igualmente, o condômino que, por ato próprio, de empregado, preposto, ou de quem ocupar, a qualquer título, a respectiva unidade autônoma, der causa à imposição de multa ao Condomínio.

CAPÍTULO XI - DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 39 - As despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento anual, bem como as relativas a obras e Fundo de Reserva.

MINUTA

Art. 40 - As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos, por unidade, exigindo-se a aprovação em Assembleia, mediante apresentação de três orçamentos fornecidos por empresas idôneas e tecnicamente capazes, salvo as obras de caráter emergencial.

Art. 41 - Os valores a serem recolhidos para formação do Fundo de Reserva deverão ser fixados em Assembleia anual, quando apreciado o orçamento anual.

CAPÍTULO XII - DAS OBRAS NO CONDOMÍNIO

Art. 42 - A realização de obras no Condomínio depende:

I - se voluptuárias, do voto de aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

II - se úteis, do voto de aprovação da maioria dos condôminos.

§1º - As obras ou reparações necessárias, de pequena monta, podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§2º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem a realização de despesas vultosas, para determinar sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa, delas dará ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§3º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem a realização de despesas vultosas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§4º - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

CAPÍTULO XIII - DO SEGURO

Art. 43 - O Condomínio, por seu Síndico, promoverá o seguro total do edifício, contra incêndio e outros sinistros capazes de destruir total ou parcialmente a edificação.

Parágrafo Único - Havendo destruição total ou parcial da edificação, bem como ameaça de ruína, haverá deliberação da Assembleia para decidir sobre

MINUTA

a venda ou reconstrução do edifício, deliberação essa que deverá ser tomada por meio de votos que representem metade mais uma das frações ideais.

CAPÍTULO XIV - DO PAGAMENTO DAS DESPESAS

Art. 44 - Cada condômino concorrerá com as despesas que lhe couberem, nos prazos e na forma que for estabelecida pelo Síndico, Conselho Consultivo ou Assembleia.

Art. 45 - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo estabelecido ficará sujeito à incidência de atualização monetária, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso da ordem de 2% (dois por cento) sobre o débito, a incidir desde o vencimento de cada obrigação.

Parágrafo Único - A atualização monetária aplicável será a fixada pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, na hipótese de o referido índice vir a ser extinto, será aplicável aquele que o substituir.

Art. 46 - Na hipótese de ocorrer atraso superior a 3 (três) meses no pagamento da quota mensal, o Síndico deverá promover a imediata cobrança judicial.

Art. 47 - Ao débito do condômino, serão acrescidos, ainda, nos termos do artigo 395 do Código Civil, de honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento) do débito atualizado, quando realizada a cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento) do débito atualizado, quando realizada a cobrança judicial.

CAPÍTULO XV - DAS PENALIDADES

Art. 48 - A violação de qualquer dever estipulado na presente Convenção ou no Regimento Interno sujeitará o infrator a:

I - Advertência formal;

II - Aplicação de multa correspondente ao valor de 01 (uma) taxa condominial, da maior quota de condomínio incidente na coletividade e vigente à época da infração, na reincidência de infração à Convenção ou ao Regimento Interno.

MINUTA

§1º - O condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser compelido ao pagamento de multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à sua quota de contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que sejam apuradas.

§2º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser compelido a pagar multa correspondente até ao décuplo do valor atribuído à sua quota de contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

§3º - A imposição de multa caberá ao Síndico, mediante prévia deliberação do Conselho Consultivo, podendo proceder a sua cobrança, inclusive judicial, sem prejuízo das demais ações competentes, após a imposição da primeira advertência formal.

§4º - A contabilização da reincidência ocorrerá somente nas infrações que acontecerem dentro de um período de 03 (três) anos.

CAPÍTULO XVI - DO REGIMENTO INTERNO

Art. 49 - O regimento interno desenvolvido para o **HOTEL IBIS CAMAÇARI** deverá ser interpretado sempre em harmonia com as disposições da presente Convenção e do Código Civil Brasileiro e deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de condôminos especialmente convocada.

Art. 50 - O Regimento Interno objetivará estabelecer as instruções orientadoras do cumprimento das disposições condominiais e regimentais, estabelecendo-se desde logo o que é da competência do mesmo: **a)** O estabelecimento de horário para coleta e transporte de lixo; **b)** O estabelecimento de horário para utilização de academia ou espaço fitness, bar, restaurantes e área coberto; **c)** O estabelecimento de horários para execução de serviços de conservação e reparo de áreas comuns; **d)** O estabelecimento dos dias e horários de interdição da academia e demais áreas de lazer para fins de realização de serviços de limpeza, conservação e reparos que necessitem; **e)** Não permitir quaisquer manifestações particulares ou públicas nas dependências do Condomínio, sejam elas de que natureza forem, especialmente - mas não exclusivamente - de cunho religioso e/ou político; **f)** O estabelecimento de rotinas e horários de

MINUTA

entregas e tele-entregas; **g)** O estabelecimento do funcionamento da portaria; e **g)** O estabelecimento do funcionamento das garagens.

Art. 51 - O estabelecimento das regras do regimento interno contidas na presente Convenção de Condomínio objetiva, em primeiro lugar, dar cumprimento ao disposto no art. 1.334, inciso V, do Código Civil Brasileiro, e, em segundo lugar, orientar os condôminos e demais pessoas que tenham acesso ao Empreendimento, quanto a procedimentos assecuratórios de um desfrute tranquilo, higiênico e confortável de todas as suas partes comuns e privativas, devendo, por isso, na solução de casos omissos, serem levados em consideração não somente o disciplinamento aplicável ao caso concreto, mas também esses objetivos norteadores do estabelecimento de suas regras.

CAPÍTULO XVII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52 - Deverão ser comunicados imediatamente ao Síndico:

- I - A alienação da unidade privativa;
- II - A existência de infiltrações e/ou qualquer problema que esteja afetando a unidade privativa.

Art. 53 - Os condôminos ajustam que o Condomínio não responderá por eventuais danos oriundos de furtos ou quaisquer outros sinistros ocorridos nas áreas de garagens ou áreas destinadas a estacionamento do prédio.

Art. 54 - O condômino deverá cientificar-se do teor da Convenção, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias.

§1º - O condômino não poderá eximir-se de responsabilidade alegando desconhecimento da legislação, da Convenção, do regimento interno ou das deliberações das Assembleias;

§2º - O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que, por qualquer meio ou pretexto, teve o acesso às áreas do Condomínio permitido por quaisquer condôminos.

Art. 55 - A solução dos casos omissos compete, em primeira instância, ao Conselho Consultivo do Condomínio e, em segunda instância, à Assembleia dos condôminos, analisados à luz da legislação pertinente.

MINUTA

Art. 56 - Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico, bem como os demais componentes do Conselho Consultivo são, antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, sem quaisquer privilégios, senão os previstos ou concedidos por deliberação da Assembleia, exceto na hipótese de contratação de Síndico Profissional.

De acordo com o teor da presente Convenção, assinam os condôminos abaixo firmados, na presença de 02 (duas) testemunhas, elegendo o Foro da Comarca de Recife - Pernambuco, para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação da presente Convenção de Condomínio.

Camaçari/BA, 19 de setembro de 2024.

CONTRATO DE FRANQUIA IBIS
IBIS CAMAÇARI

Por este Contrato de Franquia Ibis ("Contrato"), as partes abaixo identificadas ("Partes"),

De um lado, a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, sediada na cidade de São Paulo (SP), na Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7815 – Torre 2 – 9º e 10º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **FRANQUEADORA**;

De outro lado, a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sediada na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada "**FRANQUEADA**";

Considerando que:

- I - a **FRANQUEADORA** é empresa do ramo hoteleiro, possuindo notória especialização e *know how* na área de implantação e operação de hotéis de diversas categorias, que operam sob diferentes bandeiras/marcas, do Grupo Accor, tais como **Raffles, Fairmont, Sofitel, Orient Express, The House of Originals, Delano, SLS, SO, Banyan Tree, Rixos, Pullman, Swissôtel, Mövenpick, Grand Mercure, Mantis, Mgallery, 21C, Mondrian, 25hours, Hyde, Angsana, Novotel, Mercure, Mama Shelter, Tribe, Jo&Joe, Ibis, Ibis Styles, Ibis budget, Greet e Adagio**;
- II - a **FRANQUEADORA**, como resultado de dispêndio de tempo, habilidades, esforços e recursos, desenvolveu, ao longo do tempo, um conceito e um sistema próprio de implantação, operação e divulgação de seus hotéis **IBIS**, delineando assim o que se convencionou denominar de "**Sistema IBIS**";
- III - a **FRANQUEADORA**, pelo sucesso que obteve com a uniformidade e o alto padrão de qualidade de seus hotéis, criou reputação, demanda e clientela significativas;
- IV - a marca **IBIS** é utilizada para nomear hotéis de categoria econômica operados pela **FRANQUEADORA**, dentro de rigorosa padronização, que permite criar identidade de rede frente ao mercado;
- V - a **FRANQUEADORA** é detentora do registro da marca **IBIS**, registrada perante o Instituto Nacional de Propriedade Intelectual (INPI) sob o nº 818745029 e 830949232, na apresentação Mista, classe 38:50, e na apresentação nominativa, classe NCL(9) 43,

respectivamente;

- VI - a **FRANQUEADORA** deseja promover a exploração do **Sistema IBIS** no Brasil por meio de terceiros, utilizando-se de franquias contratadas pela **FRANQUEADORA** e, para tanto, distribuiu a respectiva Circular de Oferta e Franquia **IBIS** ("COF") ;
- VII - a **FRANQUEADA** teve acesso ao material explicativo da franquia **IBIS** previamente à assinatura do presente Contrato, tendo recebido a COF com a cópia da minuta do Contrato de Franquia e seus anexos, assim como demais documentos obrigatórios, nas circunstâncias exigidas pela Lei Federal nº 13.966/2019, ou seja, mais de 10 (dez) dias antes de ter pago qualquer importância em dinheiro à **FRANQUEADORA** ou assinado qualquer contrato com a mesma; e
- VIII - a **FRANQUEADA** está ciente e de acordo com todas as oportunidades e os riscos do próprio do negócio e de que a sua permanência no **Sistema IBIS** depende de sua observância aos padrões e regras deste, não tendo a **FRANQUEADA** ou seus sócios recebido da **FRANQUEADORA** qualquer garantia de rentabilidade ou de margem de lucro do negócio, até mesmo porque têm conhecimento de que os resultados futuros a serem obtidos serão diretamente decorrentes do seu desempenho enquanto empresa **FRANQUEADA** da rede, bem como de condições econômicas vigentes à época e, por certo, do mercado consumidor.
- IX - a **FRANQUEADA** examinou, na sua inteireza e com a devida atenção, todos os termos e condições constantes deste Contrato e da COF, tendo tomado a sua decisão de celebrar o presente Contrato conhecendo todos os riscos envolvidos na operação de franquia ora contratada, bem como as particularidades do mercado de franquias e do mercado hoteleiro no Brasil;
- X - as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- XI - este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos; e
- XII - a **FRANQUEADA** procedeu a Estudo de Viabilidade e de Mercado para implantação de uma franquia de hotel **IBIS**, de 100 (cem) apartamentos, na cidade de Camaçari, Estado de/o Bahia, Estudo esse que atestou haver potencial de mercado para tanto na referida localidade.

RPF

AM

Resolvem firmar o presente Contrato de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
CONCESSÃO DA FRANQUIA E DO TERRITÓRIO

- 1** O presente Contrato tem por objeto a outorga, nos termos e segundo as condições nele previstas, do direito a uma franquia **IBIS** à **FRANQUEADA**, o que implica na concessão pela **FRANQUEADORA**:
- a) do direito não exclusivo de operar, por sua conta e risco, um hotel **IBIS**, localizado na Cidade de(o/a) Camaçari, Estado de(o/a) Bahia, na Avenida Camassarys, de 100 (cem) apartamentos e respectivas áreas comuns, doravante designado "HOTEL", em total conformidade com o **Sistema IBIS** (em relação ao qual a **FRANQUEADA** declara ter pleno conhecimento), enquanto vigente o presente Contrato;
 - b) do direito de utilizar a marca **IBIS** para designar tal HOTEL, bem como para distinguir seu negócio no mercado;
 - c) do direito de acesso pleno ao **Sistema IBIS** e a todas as ferramentas necessárias à sua perfeita aplicação, mediante o pagamento dos valores fixados ou mencionados neste Contrato.
- 1.1.** Como condição essencial da concessão do direito de franquia **IBIS** e sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, nos documentos que o integram e na lei a ele aplicável, a **FRANQUEADA** compromete-se, cumulativamente, a:
- a) construir e instalar, às suas exclusivas expensas, o HOTEL, no prazo máximo de 30 (trinta) meses contados da data de assinatura do presente instrumento, sendo 06 (seis) meses para início das obras, 24 (vinte e quatro) meses para construção. A construção/instalação deverá ser feita de acordo com os Projetos que serão elaborados pelos projetistas, homologados pela **FRANQUEADORA** (Anexo VIII), contratados pela **FRANQUEADA** às suas expensas, e em conformidade com as orientações da Assessoria Técnica Hoteleira da **FRANQUEADORA** e, ainda, obter um laudo (denominado "Laudo de Conformidade Técnica e Documental") lavrado por uma das empresas especializadas e certificadoras, constante do rol de prestadores de serviço homologados pela **FRANQUEADORA** para tal finalidade, mas contratada às exclusivas expensas da **FRANQUEADA**, laudo este que atestará se o HOTEL está apto ou não a iniciar suas atividades operacionais dentro dos padrões do **Sistema IBIS**;
 - b) operar ininterruptamente o HOTEL, isto é, a **FRANQUEADA** deverá operar o HOTEL nos padrões da Marca durante os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias do ano, 24 (vinte e quatro) horas por dia, em seu próprio nome e por sua própria conta e risco, como operador independente

RPF

AM

e distinto da **FRANQUEADORA**, durante toda a vigência do presente Contrato, mediante a adoção plena e exclusiva do **Sistema IBIS**, disponibilizando ao mercado somente os serviços autorizados pela **FRANQUEADORA**, em função das características e demanda de sua localidade, sempre com estrita observação de todos os termos e condições constantes deste Contrato, dos documentos que dele fazem parte e da lei a ele aplicável;

- c) pagar à **FRANQUEADORA** a Taxa de Adesão, os Royalties e todas as demais quantias, taxas e despesas previstas neste Contrato e/ou nos documentos que o integram.

- 1.2. **Território Exclusivo:** O Território Exclusivo para a atuação da **FRANQUEADA**, exclusivamente como **FRANQUEADA** em novo empreendimento do Sistema IBIS, é o descrito no Anexo I deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

SISTEMA IBIS

- 2 O **Sistema IBIS** é composto e caracterizado pela utilização conjunta das ferramentas adiante especificadas, as quais a **FRANQUEADA** compromete-se, desde logo, a adotar integralmente no HOTEL:

- a) **Sistema de Gestão de Front Office e Equipamentos de Ponto de Venda:** a **FRANQUEADA** deverá contratar/adquirir o *software* de gestão operacional, assim como o equipamento e o *software* de ponto de venda para bar, restaurante e outros serviços similares, determinados pela **FRANQUEADORA** em seus Manuais, com seus respectivos treinamentos, os quais permitirão a integração do HOTEL com o núcleo de Serviço de Distribuição e Reservas da **FRANQUEADORA**, tornando seu uso indispensável.

A **FRANQUEADORA** reserva-se o direito de indicar, por meio de atualização de seus Manuais, novos sistemas de gestão operacional e/ou sistemas e equipamentos de ponto de venda, desenvolvidos por outro fornecedor, sendo certo que, caso isto aconteça, a **FRANQUEADA** deverá migrar para o novo sistema na forma e nos prazos estabelecidos, formalmente, pela **FRANQUEADORA**. A adesão ao Sistema de Gestão de *Front Office* e Equipamentos de Ponto de Venda é obrigatória e será exigida de todos os franqueados **IBIS** como condição essencial do negócio.

RPF

- b) **Serviço de Distribuição e Reservas Accor:** a **FRANQUEADORA** disponibiliza para todos os seus hotéis, sejam eles próprios, administrados, arrendados ou franqueados, um núcleo de canais de reservas eletrônicas e de Centrais de Reservas operados pela *Accor Reservation Services*, no Brasil e no mundo, por meio de um sistema de reservas denominado *Travel Accor Reservation System On Line (TARS ON LINE)*, interligado aos *Global Distribution Systems - GDS, Internet Distribution Systems (IDS)* (sites próprios da **FRANQUEADORA** e de parceiros)

AM

entre outros, o qual permite a atualização das informações do HOTEL (descritivos comerciais, disponibilidades, tarifas) em todos os canais eletrônicos de reserva conectados a este sistema e que atende e encaminha clientes para todos os hotéis do Grupo Accor, inclusive os hotéis **IBIS**. A adesão ao Serviço de Distribuição e Reservas é obrigatória e será exigida de todos os franqueados **IBIS** como condição essencial da contratação.

- c) **Rede Privada de Telecomunicações**: é uma rede desenvolvida pelo Grupo Accor para os empreendimentos hoteleiros operados sob suas marcas em todo o mundo, destinada a integrar os sistemas utilizados pelos hotéis ao Serviço de Distribuição e Reservas Accor. As características da Rede Privada de Telecomunicações estão estabelecidas nos Manuais e sua utilização pela **FRANQUEADA** é obrigatória, pois é um pré-requisito para a utilização das ferramentas que constituem o padrão mundial do Grupo Accor.
- d) **Infraestrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação**: trata-se de um conjunto compartilhado de elementos estruturais tecnológicos, o qual é disponibilizado pela **FRANQUEADORA** aos hotéis operados sob suas marcas, viabilizando o acesso destes aos serviços de correio eletrônico, autenticação, controle de acesso, intranet e atualizações automáticas de segurança da informação (como, por exemplo, licenças associadas ao e-mail corporativo Accor, Teams, Digital Workspace). A aquisição e utilização, pela **FRANQUEADA**, da Infraestrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação é obrigatória, considerando que é o canal de comunicação oficial do Grupo Accor, pois constitui o padrão global do Grupo Accor. A **FRANQUEADORA** analisará os custos associados à Infraestrutura Básica Compartilhada de Tecnologia da Informação, quando aplicável..
- e) **Sistema de Pesquisa de Satisfação de Cliente On-Line**: é a ferramenta de pesquisa global estabelecida nos Manuais e adotada pelos hotéis do Grupo Accor para conhecer e quantificar o grau de satisfação dos clientes dos hotéis em relação aos seus serviços. Através desta ferramenta a **FRANQUEADA** poderá conhecer a expectativa de seus clientes em relação aos seus serviços, avaliando os pontos positivos e negativos de sua operação para poder melhorá-la. O seu uso é indispensável e, por isso, a **FRANQUEADA** deverá adotar o Sistema De Pesquisa de Satisfação de Cliente *On-Line*.
- f) **Serviços de Customer Care**: são os serviços desenvolvidos para o atendimento de reclamações provenientes de clientes e parceiros da **FRANQUEADORA** feitos através de telefonemas, correio eletrônico (email), redes sociais e sites especializados como, por exemplo, o "Reclame Aqui". Não estão compreendidos neste atendimento nada que se relacione com aspectos jurídicos. A utilização dos serviços de customer care é obrigatória e deverão ser arcadas pela **FRANQUEADA**, pois são partes das ferramentas que constituem o padrão da **FRANQUEADORA** no Brasil e/ou no mundo. Nesta data referidos custos são de R\$57,00 (cinquenta e sete reais) por reclamação que a **FRANQUEADA** venha a sofrer, acrescido de

RPF

AM

eventuais taxas incidentes, sendo que tais valores serão reajustados pela **FRANQUEADORA**, anualmente.

- g) **Sistema de Internet para o Hóspede**: consiste em solução de *hardware*, *software* e serviços padronizados, de modo a viabilizar o acesso dos clientes à Internet, de forma segura e que atenda os padrões da marca **IBIS** e do Grupo Accor. A ferramenta em questão poderá ser desenvolvida diretamente pelo Grupo Accor, ou contratada, às expensas da **FRANQUEADA**, junto a fornecedor homologado pela **FRANQUEADORA**.

2.1 A **FRANQUEADORA** sugere, por meio de seus Manuais e treinamentos, a utilização pela **FRANQUEADA** de um "Sistema de Gestão de *Back Office*" que a auxilie na gestão administrativo-financeira do HOTEL e lhe permita a extração de relatórios de performance do negócio, bem como seu acompanhamento financeiro.

2.2 Visando garantir os padrões da marca **IBIS**, é obrigatória a contratação de projetistas homologados para os projetos de decoração, cozinha, luminotécnico e comunicação visual do HOTEL, sendo recomendável que todos os demais projetos do HOTEL sejam desenvolvidos por esses projetistas homologados pela **FRANQUEADORA**. À **FRANQUEADA** deverá cumprir todas as orientações da Assessoria Técnica Hoteleira prestadas pela **FRANQUEADORA** e contratar, dentre as empresas indicadas pela **FRANQUEADORA**, consultoria técnica para acompanhamento e validação dos projetos técnicos complementares do HOTEL, conforme os termos previstos neste Contrato.

2.2.1 Para estar de acordo com os padrões internacionalmente adotados pelo **Sistema IBIS**, a **FRANQUEADORA** prestará os serviços de Assessoria Técnica Hoteleira, tais como:

- a) apresentação do produto **IBIS** e informação sobre os padrões a ele correlatos;
- b) fornecimento da relação completa dos equipamentos operacionais, tais como, mobiliário, tapetes, cortinas, objetos de decoração e alfaias em geral, ativos de informática incluindo *hardwares*, *softwares* e licenças, enfim, todos os bens móveis necessários à operação do HOTEL. Esta relação será entregue pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA** no prazo estabelecido no cronograma anexo a este Contrato (Anexo IX). Caso a **FRANQUEADA** descumpra o prazo previsto no item 1.1, alínea "a" da cláusula primeira deste Contrato, ela estará obrigada a adotar para o HOTEL todas as atualizações que a **FRANQUEADORA** tenha, eventualmente, implementado na referida relação dos equipamentos operacionais;
- c) fornecimento da relação completa dos materiais operacionais, tais como, roupas de cama, mesa e banho, uniformes, louças e semelhantes, ferramentas, e, enfim, todos os utensílios necessários à operação do HOTEL. Esta relação será entregue pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA**

RPF

AM

no prazo estabelecido no cronograma anexo a este Contrato (Anexo IX). Caso a **FRANQUEADA** descumpra o prazo previsto no item 1.1, alínea "a" da cláusula primeira deste Contrato, ela estará obrigada a adotar para o HOTEL todas as atualizações que a **FRANQUEADORA** tenha, eventualmente, implementado na referida relação dos materiais operacionais;

- d) entrega da relação completa de fornecedores homologados para aquisição dos itens relacionados nas alíneas "b" e "c" acima;
- e) apresentação do cronograma de trabalho referente à assessoria técnica hoteleira, conforme descrito no Anexo IX deste Contrato;
- f) disponibilização de acesso à Organização de Compras Compartilhadas da **FRANQUEADORA**, para a compra dos materiais e equipamentos operacionais, beneficiando-se das vantagens decorrentes das negociações corporativas.

2.2.2 A Assessoria Técnica Hoteleira consistirá no assessoramento do planejamento do HOTEL, no momento de elaboração de seus projetos, visando à conformidade com os padrões da marca de forma a adequá-lo ao **Sistema IBIS**, permitindo, assim, o uso da marca.

2.2.2.1 Para tanto, a Área Técnica da **FRANQUEADORA** fará, durante os trabalhos de construção do HOTEL, visitas à obra, conforme definidas no cronograma anexo a este Contrato (Anexo IX), para aferição de conformidade com o produto **IBIS**. A Assessoria Técnica Hoteleira não compreenderá, em hipótese alguma, o gerenciamento das obras, o qual é de exclusiva responsabilidade da **FRANQUEADA**. Os custos e as despesas dessas visitas (locomoção, hospedagem e alimentação) deverão ser suportados pela **FRANQUEADA**.

2.2.2.2 Havendo a necessidade e/ou a solicitação expressa da **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA**, de que esta realize visitas técnicas adicionais, além daquelas previstas no respectivo cronograma anexo a este instrumento (Anexo IX), a **FRANQUEADORA** cobrará da **FRANQUEADA** honorários pelas visitas adicionais. O valor dos honorários da **FRANQUEADORA** será o vigente à época da realização da visita adicional.

RPF

2.2.3 Será de exclusiva responsabilidade da **FRANQUEADA** o custeio das taxas, custas, despesas e dos emolumentos direta ou indiretamente necessários para a aprovação dos projetos do HOTEL na Prefeitura, no Corpo de Bombeiros e nos demais órgãos competentes locais, bem como, a providência de obtenção e manutenção de todos os alvarás e licenças necessários à regular construção e operação do HOTEL.

AM

2.2.4 A **FRANQUEADA** será responsável pela contratação de projetistas e da consultoria técnica para acompanhamento e validação dos projetos técnicos complementares do HOTEL, conforme

constantes do rol de fornecedores homologados pela **FRANQUEADORA**, bem como da construtora e da gerenciadora da obra, sempre arcando, exclusivamente, com os custos e as despesas daí decorrentes.

2.2.5 A **FRANQUEADA** deverá apresentar à **FRANQUEADORA**, mensalmente, relatório de acompanhamento progressivo do desenvolvimento, implantação, construção e montagem hoteleira do HOTEL, conforme o modelo padrão estabelecido e atualizado, de tempos em tempos, pela **FRANQUEADORA**.

2.2.6 Na hipótese de vir a ser realizada, na vigência do presente Contrato, reforma e/ou renovação do HOTEL, com a finalidade de manter o HOTEL atualizado e adequado aos padrões da marca **IBIS**, a **FRANQUEADA** se obriga a contratar novamente, pelos valores praticados no momento da nova contratação, a assessoria técnica e de implantação da **FRANQUEADORA**, nos moldes do disposto no item 2.2 e seus subitens. A **FRANQUEADA** custeará integralmente tais valores, os quais serão pagos diretamente por ela à **FRANQUEADORA**.

2.3 O HOTEL deverá iniciar suas atividades operacionais em até 33 (trinta e três) meses contados da data de assinatura do presente instrumento, sendo 06 (seis) meses para início das obras, 24 (vinte e quatro) meses para construção e 03 (três) meses referentes ao período de pré operação, sob pena incorrer na obrigação de pagamento de multa mensal no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da Taxa de Adesão prevista na cláusula oitava, sem prejuízo de a **FRANQUEADORA**, a seu exclusivo critério, adicionalmente optar pela rescisão deste Contrato, sendo certo que sua inauguração e o consequente início de sua operação estarão condicionados, cumulativamente, a:

- a) obtenção pela **FRANQUEADA**, ao final da obra do HOTEL, de um Laudo de Conformidade Técnica e Documental, lavrado por uma das empresas especializadas e certificadoras homologadas pela **FRANQUEADORA** e contratada às exclusivas expensas da **FRANQUEADA**, para que seja atestado se o HOTEL está apto ou não a iniciar suas atividades com a marca **IBIS**;
- b) obtenção, pela **FRANQUEADA**, de todos os alvarás e licenças exigidos pelos órgãos públicos competentes para a regular operação do HOTEL, inclusive o HABITE-SE;
- c) autorização formal da **FRANQUEADORA** (Anexo VII), que somente poderá negá-la em qualquer um dos seguintes casos: (i) de as licenças e alvarás mencionados na alínea "b" acima não serem obtidos; (ii) de o laudo mencionado na alínea "a" acima não ser favorável à abertura do HOTEL ao público por qualquer desconformidade, inobservância, inadimplemento ou inconsistência; ou, ainda, (iii) de os projetos do HOTEL não terem sido executados à risca, conforme elaborados pelos projetistas homologados pela **FRANQUEADORA** e em conformidade com as orientações da Área de Assessoria Técnica Hoteleira da **FRANQUEADORA**;

Consequentemente, a autorização formal descrita no Anexo VII será emitida quando,

cumulativamente: (i) o HOTEL estiver pronto para prestar serviços aos hóspedes de acordo com os padrões da Marca; (ii) o Gerente do HOTEL for nomeado de acordo com o procedimento previsto na cláusula 2.5.1 abaixo; e os colaboradores do HOTEL estiverem devidamente treinados para garantir que o HOTEL possa ser operado de acordo com os padrões da Marca

d) contratação de seguros, pela **FRANQUEADA**, conforme previsto na cláusula dezenove.

e) Cumprimento, pela **FRANQUEADA**, dos pagamentos regulados neste instrumento, seus anexos e documentos vinculados.

Parágrafo Primeiro. A **FRANQUEADORA** não tem qualquer responsabilidade pela obtenção, junto aos órgãos competentes, dos alvarás, autorizações e licenças necessárias à abertura do HOTEL e à sua regular operação. Fica expressamente pactuado entre as Partes que tal obrigação é de responsabilidade única e exclusiva da **FRANQUEADA**.

Parágrafo Segundo. Caso as atividades hoteleiras do HOTEL sejam iniciadas em desconformidade e/ou com inobservância de qualquer dos itens acima mencionados, a **FRANQUEADA** pagará multa não compensatória à **FRANQUEADORA** no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) em função da abertura irregular do HOTEL, além de multa diária no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) enquanto o HOTEL permanecer aberto sem a respectiva autorização, tudo isso sem prejuízo de o direito da **FRANQUEADORA** adotar todas as medidas legais cabíveis para sanar este descumprimento contratual, inclusive ação de obrigação de não fazer.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de descumprimento do prazo previsto no item 2.3 acima, a **FRANQUEADA** se obriga a providenciar a atualização dos projetos do HOTEL, em conformidade com as atualizações que os padrões do produto **IBIS**, eventualmente, tenham sofrido desde a assinatura deste Contrato. A **FRANQUEADA** arcará não só com as despesas necessárias para a referida atualização dos projetos, mas também com todos os custos necessários à execução e/ou adequações decorrentes dos novos projetos, seja junto aos fornecedores homologados, seja perante a **FRANQUEADORA**, incluindo, mas sem se limitar, a nova assessoria técnica hoteleira a ser prestada por esta.

RPF

2.4 Operador: a **FRANQUEADA** será representada pelo Operador Felipe Haeckel D Avila Almeida Gomes, braileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.608.120, SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.560.394-48, domiciliado na Rua Antonio de Goes, 742 Sala 1102 - Edifício Empresarial Jopin, Recife/PE, que assumirá a responsabilidade integral pela administração do dia a dia da operação do HOTEL, bem como pelos contatos com a **FRANQUEADORA**, uma vez que o processo de seleção da **FRANQUEADA** para a concessão da franquia foi centrado em seu perfil. É essencial, pois, que o candidato a Operador seja sempre submetido à apreciação, prévia e expressa, da **FRANQUEADORA** e, após contratado pela

HM

FRANQUEADA, seja submetido ao treinamento a ser ministrado pela **FRANQUEADORA**, juntamente com o Gerente Geral do HOTEL, às expensas da **FRANQUEADA**. O Operador deverá celebrar com a **FRANQUEADA** “Contrato de Confidencialidade”, nos moldes do Anexo II-A, pelo qual se comprometerá a manter absoluto sigilo sobre todas as informações a que tiver acesso em relação ao **Sistema IBIS**. Na ausência do Gerente Geral do HOTEL, por qualquer que seja o motivo, o Operador deverá assumir a função até que o Gerente Geral volte a ocupar seu cargo ou outro profissional seja contratado, pela **FRANQUEADA**, para assumir a função de Gerente Geral do HOTEL. Todas as previsões relativas ao Operador deverão ser observadas durante toda a vigência deste Contrato, inclusive e especialmente, no caso de substituição do profissional que ocupa tal função.

2.5 Gerente Geral: a **FRANQUEADA** deverá contratar um Gerente Geral para o HOTEL, celebrando com o mesmo “Contrato de Confidencialidade”, nos moldes do Anexo II-B, obtendo do Gerente Geral o compromisso formal de manutenção de absoluto sigilo sobre todas as informações a que tiver acesso em função do gerenciamento do HOTEL. A **FRANQUEADA** indicará uma lista de candidatos a Gerente Geral, que será submetido a análise de perfil, prévia e expressa, por uma das empresas de recursos humanos homologada pela **FRANQUEADORA** e contratada pela **FRANQUEADA**, às suas expensas. Caso o candidato seja aprovado pela empresa homologada, este será contratado pela **FRANQUEADA** e submetido à avaliação em treinamento a ser ministrado pela **FRANQUEADORA**. Na hipótese de o desempenho do candidato, encaminhado pela **FRANQUEADA** para o treinamento acima apontado, vir a ser insatisfatório, a **FRANQUEADA** deverá encaminhar outro candidato para análise de perfil pela empresa de recursos humanos acima mencionada, às suas expensas, e, posteriormente, ao referido treinamento. O candidato que obtiver desempenho satisfatório no treinamento, poderá ser designado, pela **FRANQUEADA**, para ocupar o cargo de Gerente Geral do HOTEL, devendo, de qualquer forma, receber todos os demais treinamentos indicados pela **FRANQUEADORA**, às expensas da **FRANQUEADA**. Todas as previsões relativas ao Gerente Geral do HOTEL deverão ser observadas durante toda a vigência deste Contrato, inclusive e especialmente, no caso de substituição do profissional que ocupa tal função.

2.5.1 A **FRANQUEADA** compromete-se a não engajar em sua equipe, como autônomo, prestador de serviço, colaborador ou funcionário, nenhum profissional que tenha exercido a função de Gerente Geral e/ou de Assistente de Gerente em qualquer outro HOTEL da marca **IBIS** e que tenha pedido demissão nos 12 (doze) meses anteriores à nova contratação, salvo se obtiver expressa autorização da **FRANQUEADORA**.

2.6 Certificado de Adesão ao Sistema IBIS: a **FRANQUEADORA** entrega à **FRANQUEADA**, neste ato, Certificado de Adesão ao **Sistema IBIS** (Anexo III) que atesta, formalmente, sua condição de **FRANQUEADA** do **Sistema IBIS** de hotéis. Tal documento deverá ser utilizado sempre que a **FRANQUEADA** precisar comprovar sua condição de **FRANQUEADA**, com a finalidade de não

tornar público este Contrato. Tal Certificado deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos da localidade do HOTEL, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados de sua expedição pela **FRANQUEADORA**. Tal registro deverá ser efetuado pela **FRANQUEADA**, às suas expensas, e apresentado à **FRANQUEADORA** assim que realizado.

2.7 Lei vigente e tributos: A **FRANQUEADA** deverá operar o HOTEL em consonância com os dispositivos legais aplicáveis a seu ramo de atividade, comprometendo-se, cumulativamente, a:

- a) recolher todos os tributos daí decorrentes e de qualquer forma incidentes sobre as suas atividades;
- b) obter e manter atualizadas todas as licenças necessárias ao regular funcionamento do HOTEL;
- c) respeitar os direitos trabalhistas de seus empregados, pagando salários e encargos dentro dos prazos legais;
- d) observar o disposto no Estatuto da Criança e do Adolescente, especialmente no tocante à hospedagem e ingresso de menores nas dependências do HOTEL;
- e) zelar e garantir a segurança da informação, inclusive no tocante aos dados de cartões de crédito e de débito dos clientes, respondendo integral e exclusivamente por quaisquer prejuízos decorrentes de fraudes ocorridas em meios de pagamento eletrônicos, isentando a **FRANQUEADORA** de qualquer responsabilidade a tal título;
- f) observar todas as demais disposições legais inerentes às suas atividades.

2.7.1 A **FRANQUEADORA** não se propõe a fiscalizar o cumprimento do disposto no item 2.7, supra por parte da **FRANQUEADA** e, portanto, não se responsabiliza, a qualquer tempo, por qualquer tipo de descumprimento de lei pela mesma praticado. A finalidade única das visitas de Controle de Qualidade Operacional a serem efetuadas pela **FRANQUEADORA**, conforme estabelecido no item 6.1 da cláusula sexta, é a de certificar-se de que o **Sistema IBIS** está sendo respeitado integralmente pela **FRANQUEADA** e de que os valores pela mesma devidos, em decorrência do presente Contrato, estão sendo corretamente quitados.

RPF

2.8 Manutenção, Reposição e Modernização da Unidade: diante do extenso prazo de vigência do presente Contrato, a **FRANQUEADA** assume o compromisso de investir, periodicamente, na manutenção, reposição, atualização tecnológica nos sistemas de informação e modernização do prédio do HOTEL, de sua infraestrutura, equipamentos e materiais operacionais que se fizerem necessários à manutenção da boa operação do **Sistema IBIS**, de forma a assegurar, permanentemente, a estrita observância dos padrões de qualidade e a padronização da marca,

AM

preservando-a de desgaste junto ao público consumidor.

2.9 Organização de Compras Compartilhadas: a **FRANQUEADORA** poderá colocar à disposição da **FRANQUEADA** o acesso à sua Organização de Compras Compartilhadas, que é o sistema centralizado de compras desenvolvido pelo Grupo Accor, que tem por objetivo otimizar a economia gerada em função do volume de compras efetuadas pelos hotéis operados sob suas marcas, disponibilizando, ainda, ferramentas de *e-commerce*, equipe de comunicação, informativos de compras, dentre outras facilidades e benefícios.

2.10 Fornecedores e Produtos Homologados: a **FRANQUEADORA** desenvolveu fornecedores específicos para alguns produtos e serviços necessários à implantação e operação de um hotel **IBIS**. Neste processo de definição, a **FRANQUEADORA** levou em consideração diversos parâmetros, entre eles: preços, qualidade, capacidade produtiva e cumprimento de prazos.

A **FRANQUEADA** deverá comprar somente dos fornecedores homologados ou somente os produtos e serviços especificados.

Caso a **FRANQUEADA** tenha conhecimento de empresas capazes de produzir ou vender produtos e serviços dentro dos mesmos parâmetros dos fornecedores homologados pela **FRANQUEADORA**, a **FRANQUEADA** poderá indicá-los para homologação, sendo que nestes casos a **FRANQUEADORA** procederá a uma avaliação criteriosa do potencial fornecedor e, caso a avaliação seja positiva, este fornecedor passará a fazer parte da lista de fornecedores homologados.

O eventual custo da homologação será, sempre, de responsabilidade da **FRANQUEADA**.

Para produtos e serviços que não tenham fornecedores homologados ou que não tenham sido especificados pela **FRANQUEADORA** a **FRANQUEADA** poderá escolher seus fornecedores livremente.

CLÁUSULA TERCEIRA SUPORTE OPERACIONAL

3 Padrões: O Sistema **IBIS** está normatizado nos Manuais que serão oportunamente disponibilizados à **FRANQUEADA**, na Intranet da **FRANQUEADORA** e/ou em plataformas online que determine, bem como em suas posteriores atualizações que possam ser feitas e deverá ser adotado fiel e ininterruptamente pela **FRANQUEADA**. A imposição de tais normas visa proteger e manter o Sistema **IBIS** e a boa imagem de que desfruta a **FRANQUEADORA**. Caso haja divergência entre as Partes sobre a versão aplicável dos Manuais, prevalecerá a versão da **FRANQUEADORA**. As atualizações dos Manuais serão informadas periodicamente ao Gerente Geral, de modo que, uma vez comunicado o Gerente Geral, a **FRANQUEADA** estará

também validamente comunicada acerca de tais atualizações.

3.1 Acesso a dados e informações: A **FRANQUEADORA** assegura à **FRANQUEADA** pleno acesso, inclusive *online*, quando possível, a todas as informações constantes de seus sistemas de informações, bem como acesso àquelas que deles não constem, desde que previsto nos Manuais e treinamentos.

3.2 Durante o prazo de vigência do presente Contrato, a **FRANQUEADORA** oferecerá à **FRANQUEADA** suporte operacional consistente em:

- a) suporte à distância, mediante fornecimento de informações inerentes à operação da franquia, obedecendo aos limites legais;
- b) suporte ao início da operação do HOTEL, conforme estabelecido nos Manuais;
- c) disponibilização de programas de capacitação na periodicidade prevista nos Manuais (treinamentos);
- d) atualização dos Manuais relativos à operação da franquia;
- e) visitas de Controle de Qualidade e de observância do **Sistema IBIS**.

3.3. Com base no suporte prestado pela **FRANQUEADORA**, a **FRANQUEADA** deverá sempre operar o HOTEL:

- a) com elevada qualidade moral e ética;
- b) assegurando um serviço de qualidade ao público, com eficiência e cortesia, seguindo as melhores práticas da indústria hoteleira;
- c) buscando a melhoria constante quanto ao desempenho e experiência do cliente;
- d) cumprindo todas as obrigações do HOTEL, particularmente em relação a seus fornecedores e colaboradores;
- e) sem prejudicar ou comprometer a reputação do Grupo Accor, da Marca ou do HOTEL; e
- f) com a devida diligência em todos os aspectos, incluindo, mas não se limitando, a questões de saúde e segurança que possam afetar hóspedes e/ou colaboradores do HOTEL.

CLÁUSULA QUARTA TREINAMENTOS

4 A **FRANQUEADORA** promoverá treinamento inicial e programas de capacitação para seus franqueados e para os funcionários do HOTEL.

- 4.1 Treinamento Inicial:** De acordo com o cronograma que será definido pela **FRANQUEADORA**, esta treinará o Operador, o Gerente Geral e toda a equipe inicial (*staff*) do HOTEL, habilitando a **FRANQUEADA** a utilizar o **Sistema IBIS** e dar início às operações do HOTEL sob tal marca. O conteúdo deste treinamento estará descrito em documento anexo a este Contrato (Anexo V) e deverá ser assinado pelo Operador e pelo Gerente Geral quando da realização do treinamento.
- 4.2 Reciclagens/Programas de Capacitação:** A **FRANQUEADORA** disponibilizará a seus franqueados programas de capacitação, obrigatórios e opcionais, sendo certo que, para os treinamentos obrigatórios, a **FRANQUEADA** compromete-se desde logo a enviar, por sua conta, participantes, arcando com os eventuais custos do programa. Caso a **FRANQUEADA** deseje participar ou enviar participantes para os treinamentos opcionais, poderá fazê-lo às suas expensas e mediante o pagamento de valores fixados pela **FRANQUEADORA** na ocasião. O custo das formações obrigatórias e opcionais estarão disponíveis nos Manuais ou nos documentos a eles associados, disponíveis na intranet da **FRANQUEADA** ou nas plataformas online.
- 4.3** As despesas de alimentação, locomoção e hospedagem, relativas aos treinamentos mencionados nos itens 4.1 e 4.2 acima, correrão por conta exclusiva da **FRANQUEADA**, tanto as de seu pessoal (caso necessitem viajar para receber o treinamento), como as do pessoal da **FRANQUEADORA** (caso sua equipe vá até o HOTEL ou outro local designado para o treinamento). Correrá igualmente por conta da **FRANQUEADA** a remuneração de seus profissionais enquanto estiverem em treinamento. A presente regra será válida para todos os treinamentos, eventos ou convenções promovidas pela **FRANQUEADORA**, sendo eles obrigatórios ou não. A **FRANQUEADA** declara que a **FRANQUEADORA** não pode ser responsabilizada por erro, omissão ou falha relacionados ao aconselhamento operacional, formação ou qualquer outra assistência prestada ao HOTEL.
- 4.4** No caso dos colaboradores, empregados e/ou prepostos da **FRANQUEADA** não comparecerem aos programas de reciclagem e de capacitação obrigatórios ou nos opcionais, caso a **FRANQUEADA** tenha inscrito neles algum membro de sua equipe, as Partes estabelecem que a **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA** o valor correspondente ao rateio das despesas realizadas por esta para organização e realização desses programas. Quanto à formação obrigatória, a **FRANQUEADA** reconhece que as reuniões de gestão ou reuniões de Marca são obrigatórias, em razão de serem estratégicas para a transmissão de conhecimento e otimizarem o *networking* interno.

RPF

AM

CLÁUSULA QUINTA

MANUAIS

- 5 A **FRANQUEADORA** elaborou Manuais nos quais o **Sistema IBIS** está descrito e caracterizado, e o acesso a estes, por parte da **FRANQUEADA** e/ou OPERADOR ocorrerá mediante protocolo de recebimento a ser firmado pelo Gerente Geral e/ou pelo OPERADOR. Tais Manuais deverão ser utilizados pela **FRANQUEADA** para a perfeita compreensão e aplicação do **Sistema IBIS**, visando à sua plena obediência, esclarecendo suas dúvidas e fixando conceitos. Servirão, ainda, de apoio aos treinamentos ministrados pela **FRANQUEADORA**. A **FRANQUEADA** não poderá fazer ou permitir que se façam cópias dos Manuais e de quaisquer outras informações fornecidas pela **FRANQUEADORA**. A violação do sigilo ora pactuado, por parte da **FRANQUEADA**, implicará a obrigação de pagamento da indenização prevista no item 14.3 da cláusula catorze deste Contrato, sem prejuízo de sua rescisão, na forma da cláusula treze, a exclusivo critério da **FRANQUEADORA**, bem como das cominações legais e contratuais cabíveis. A **FRANQUEADORA** poderá, periodicamente, a seu exclusivo critério e conveniência, revisar o conteúdo dos Manuais, por meio de instruções enviadas à **FRANQUEADA**, que se obriga a seguir e cumprir toda determinação nova ou alterada. Qualquer revisão do conteúdo dos Manuais deverá ser considerada em vigor em 14 (quatorze) dias corridos da data em que foi remetida à **FRANQUEADA** ou por outra forma especificada pela **FRANQUEADORA**. Caso sejam realizadas alterações nos Manuais, que exijam investimentos da **FRANQUEADA**, a **FRANQUEADORA** estipulará prazo para adaptação às novas regras. A **FRANQUEADORA** poderá, a seu exclusivo critério, criar novos Manuais, que serão considerados em vigor em 14 (quatorze) dias da data em que forem remetidos à **FRANQUEADA** ou por outra forma especificada pela **FRANQUEADORA**. A **FRANQUEADORA** deverá assegurar-se de que seus Manuais estejam permanentemente atualizados e que, ocorrendo qualquer contestação sobre seus conteúdos, prevalecerão os originais da **FRANQUEADORA**. As orientações contidas nos Manuais deverão, obrigatoriamente, ser seguidas pela **FRANQUEADA**. Na hipótese de rescisão deste Contrato ou ao seu término por qualquer motivo ou causa, legal ou contratual, a **FRANQUEADA** restituirá, imediatamente, à **FRANQUEADORA**, os Manuais, bem como todos e quaisquer documentos e publicações que lhe tiverem sido entregues em decorrência do presente Contrato, bem como todo o material recebido da **FRANQUEADORA**, deixando de imediato de fazer uso dessas instruções.

CLÁUSULA SEXTA CONTROLE DE QUALIDADE

RPF

- 6 A **FRANQUEADORA**, diretamente ou por meio de um terceiro indicado por esta, promoverá 1 (uma) visita presencial a ser realizada pelo "cliente mistério" e 1 (uma) visita presencial, cujo objetivo será verificar as boas práticas de manipulação de alimentos (BPMA), ambas visitas de Controle de Qualidade Operacional ao HOTEL poderão ser realizadas a qualquer tempo, independentemente de prévio agendamento, sendo certo que a **FRANQUEADA** compromete-se desde logo a permitir o acesso dos profissionais, responsáveis pelas visitas, a todas as dependências do HOTEL, independentemente da presença do Operador e/ou do Gerente

AM

Geral. Da visita de Controle de Qualidade Operacional será emitido, pela **FRANQUEADORA**, Relatório o qual estabelecerá prazos para que sejam sanadas as eventuais irregularidades ou desconformidades constatadas durante as visitas. Tal relatório deverá ser assinado pelo Operador e/ou pelo Gerente Geral ou, na ausência desses, por qualquer funcionário, colaborador ou preposto da **FRANQUEADA** no momento do encerramento das visitas. Caso o relatório ateste mais de 15% (quinze por cento) de irregularidades ou desconformidades, 01 (uma) visita adicional de Controle de Qualidade Operacional deverá ser feita, pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA**, e esta deverá arcar com os custos (alimentação, locomoção e hospedagem do pessoal da **FRANQUEADORA**), bem como com os honorários da **FRANQUEADORA** no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por visita adicional.

- 6.1** A **FRANQUEADORA**, diretamente ou por meio de um terceiro indicado por esta, promoverá 01 (uma) visita anual de Controle de Qualidade Técnica ao HOTEL, a qualquer tempo, independentemente de prévio agendamento, sendo certo que a **FRANQUEADA** compromete-se desde logo a permitir o acesso dos profissionais, responsáveis pelas visitas, a todas as dependências do HOTEL, independentemente da presença do Operador e/ou do Gerente Geral. Da visita de Controle de Qualidade Técnica será emitido, pela **FRANQUEADORA**, relatório o qual estabelecerá prazos para que sejam sanadas as eventuais irregularidades ou desconformidades constatadas durante as visitas. Tal relatório deverá ser assinado pelo Operador e/ou pelo Gerente Geral ou, na ausência desses, por qualquer funcionário, colaborador ou preposto da **FRANQUEADA** no momento do encerramento das visitas. Caso o relatório ateste mais de 15% (quinze por cento) de irregularidades, uma visita adicional de Controle de Qualidade Técnica deverá ser feita, pela **FRANQUEADORA** à **FRANQUEADA**, e esta deverá arcar com os custos (alimentação, locomoção e hospedagem do pessoal da **FRANQUEADORA**), bem como com os honorários da **FRANQUEADORA** no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por visita adicional.

- 6.2** A **FRANQUEADORA** realizará 02 (duas) visitas anuais de Assessoria de Negócio, as quais poderão ser presenciais ou virtuais, para avaliar a performance do HOTEL e, em conjunto com o Operador e/ou o Gerente Geral, detectar pontos negativos e positivos da operação, com o intuito de aperfeiçoá-la. Consequentemente, em referida visita será avaliado o cumprimento, pela **FRANQUEADA**, das métricas de qualidade estabelecidas pela **FRANQUEADORA** para o ano em questão, determinadas na ferramenta colocada à disposição da **FRANQUEADA**.

RPF

Parágrafo Primeiro. Todas as recomendações ou críticas formuladas pela **FRANQUEADORA**, por si ou por intermédio de seus representantes, durante as visitas mencionadas nos itens 6, 6.1, e 6.2 acima, serão sempre feitas por escrito e deverão ser acatadas pela **FRANQUEADA**, no prazo indicado nos relatórios, visando à manutenção do padrão de qualidade do **Sistema IBIS**.

AM

Parágrafo Segundo. As despesas de alimentação, locomoção e hospedagem das equipes e/ou

dos representantes da **FRANQUEADORA**, responsáveis pelas visitas mencionadas nos itens 6, 6.1 e 6.2 acima, correrão por conta da **FRANQUEADA**.

Parágrafo Terceiro. Caso a **FRANQUEADA** deseje visitas adicionais além daquelas previstas nos itens 6, 6.1 e 6.2 acima, deverá agendá-las com a **FRANQUEADORA** e arcar com as despesas mencionadas no parágrafo segundo supra e com os honorários da **FRANQUEADORA**, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por visita adicional.

CLÁUSULA SÉTIMA DA MARCA

- 7 Cumprirá à **FRANQUEADORA** tomar todas as providências necessárias e suficientes para, a seu exclusivo critério, preservar e proteger a titularidade, a validade, o bom nome e o conceito da marca **IBIS**.
- 7.1 A **FRANQUEADORA** concede à **FRANQUEADA** o direito não exclusivo de utilizar a marca **IBIS** para o fim específico de operar o HOTEL, utilização esta que deverá ser feita estritamente dentro dos limites fixados pela **FRANQUEADORA** por meio deste Contrato, dos Manuais e dos treinamentos, permanecendo em vigor, exclusivamente, no período em que o presente Contrato também estiver.
- 7.2 A **FRANQUEADORA** poderá implementar modificações gráficas na marca **IBIS**, visando atualizá-la ou simplesmente reciclá-la. A **FRANQUEADA** terá a obrigação de utilizar a marca em sua nova configuração, arcando, exclusivamente, com os todos custos decorrentes disso, em até 90 (noventa) dias da data em que isto lhe for solicitado, formalmente, pela **FRANQUEADORA**.
- 7.3 A **FRANQUEADA** somente poderá utilizar a marca **IBIS** em conexão com as atividades expressamente autorizadas pela **FRANQUEADORA** que, caso entenda que isto não esteja acontecendo, poderá notificar a **FRANQUEADA**, formalmente, para exigir a interrupção imediata do uso indevido da marca, sem prejuízo das indenizações cabíveis e da adoção das medidas (extrajudiciais e judiciais) que julgar adequadas e necessárias à cessação de tal prática e à preservação do bom nome e do conceito desta e, por conseguinte, do **Sistema IBIS**.
- 7.4 A **FRANQUEADA** não poderá, em hipótese alguma, pleitear a titularidade do registro da marca **IBIS** ou de qualquer marca similar ou que gere confusão com esta, ou ainda de qualquer outra marca de propriedade de qualquer empresa do Grupo Accor, seja no Brasil, seja em qualquer outra parte do mundo, sob pena de a **FRANQUEADORA** poder considerar, a seu livre critério, rescindido o presente Contrato e cobrar da **FRANQUEADA** todas as penalidades previstas neste Contrato e na lei a ele aplicável, sem prejuízo das perdas e danos que vier a experimentar.

RPF

AM

- 7.5 A **FRANQUEADA** concorda em não registrar ou tentar registrar em seu nome ou em nome de outras empresas, sítios ou endereços eletrônicos na Internet que remetam às marcas da **FRANQUEADORA** ou expressões similares a esta.
- 7.6 A **FRANQUEADA** não poderá utilizar a marca **IBIS**, ou qualquer outra marca de propriedade de qualquer empresa do Grupo Accor, no todo ou em parte, em sua denominação social, sob pena da **FRANQUEADORA** poder considerar, ao seu livre critério, rescindido o presente Contrato e cobrar da **FRANQUEADA** todas as penalidades previstas neste Contrato e na lei a ele aplicável, sem prejuízo das perdas e danos que vier a experimentar.
- 7.7 A **FRANQUEADA** não poderá divulgar ou permitir que se divulgue no interior do HOTEL, qualquer marca, serviço ou produto alheio ao **Sistema IBIS**, exceto se com autorização prévia, expressa e por escrito da **FRANQUEADORA**.
- 7.8 A **FRANQUEADA** compromete-se a comunicar, formalmente e imediatamente, à **FRANQUEADORA** qualquer indício de uso indevido da marca **IBIS** de que venha a ter conhecimento.

CLÁUSULA OITAVA TAXA DE ADESÃO

- 8 O valor da Taxa de Adesão a ser pago pela **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA** será de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por apartamento do HOTEL. O valor total da Taxa de Adesão será pago uma única parcela, vencendo-se esta em 30 (trinta) dias após a assinatura deste Contrato. Este valor é líquido, certo e exigível e corresponderá à contraprestação da **FRANQUEADORA**:
- a) pela outorga dos direitos imateriais arrolados na cláusula primeira deste Contrato;
- b) pelo direito de receber Treinamento Inicial, na pessoa do Operador, do Gerente Geral e da equipe inicial (staff), além dos Manuais que resumem o modus operandi de um típico hotel IBIS; e
- c) pela Assessoria Técnica Hoteleira descrita nos itens 2.2, 2.2.1 e 2.2.2 da cláusula segunda deste Contrato.
- 8.1 Caso ocorram alterações nos projetos do HOTEL, acarretando aumento superior a 10% (dez por cento) do número de apartamentos, um valor adicional da Taxa de Adesão será cobrado proporcionalmente ao número de apartamentos acrescidos ao projeto inicial. O pagamento ocorrerá em 15 (quinze) dias após a data de abertura do HOTEL. Caso ocorra a redução do

número de apartamentos, não haverá redução do valor da Taxa de Adesão.

- 8.2** O valor pago a título de Taxa de Adesão assegurará à **FRANQUEADA** o direito de se integrar ao **Sistema IBIS**, sendo certo que tal importância não é reembolsável, nem compensável com outros valores, em face do caráter irrevogável e irretroatável da presente contratação.

CLÁUSULA NONA ROYALTIES

- 9** Para permanecer integrada ao **Sistema IBIS**, recebendo da **FRANQUEADORA** toda a assistência técnica e o *know how* necessários, bem como o direito de utilização da marca **IBIS**, a **FRANQUEADA** se obriga a pagar à **FRANQUEADORA**, mensalmente, Royalties equivalentes a 5% (cinco por cento) da Receita Operacional Bruta do HOTEL.
- 9.1** Para os fins deste Contrato, entende-se como Receita Operacional Bruta o somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, alimentos e bebidas, telefonia, lavanderia, locação de salões, espaços comerciais e de vagas de garagem, receitas financeiras e taxas de serviço e de turismo, caso venham a ser cobradas dos clientes, sem a dedução dos respectivos tributos.
- 9.2** Os Royalties deverão ser pagos até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês e seu cálculo tomará por base o relatório contendo as informações sobre a Receita Operacional Bruta do HOTEL, o qual deverá ser apresentado à **FRANQUEADORA**, pela **FRANQUEADA**, até o 7º (sétimo) dia útil ou 10º (décimo) dia corrido, o que primeiro ocorrer, do mês seguinte ao de referência. Tal valor será cobrado por meio de emissão de boleto bancário no qual estará discriminada multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento), condições estas que a **FRANQUEADA** declara conhecer e aceitar.
- 9.3** Na hipótese de a **FRANQUEADA** não entregar, ou disponibilizar por meios eletrônicos, no prazo disposto no item 9.2 supra, relatório contendo as informações sobre a Receita Operacional Bruta do HOTEL, impossibilitando a **FRANQUEADORA** de emitir o boleto bancário de cobrança dos Royalties, fica, desde já, autorizada a mesma cobrança do último valor pago a título de Royalties, acrescido de 10% (dez por cento) e de multa, nos termos previstos no item 9.2 supra, sendo certo que a incidência ou o pagamento da multa aqui estabelecida não desobriga a **FRANQUEADA** de apresentar o respectivo relatório.
- 9.3.1** Caso a **FRANQUEADA**, por esta sistemática, venha a pagar mais do que deveria, o valor da diferença será compensado mediante desconto concedido no mês subsequente. A multa deverá ser calculada sobre o valor efetivamente devido e não pago.

RPF

AM

9.3.2 Caso, por esta sistemática, a importância paga seja inferior à devida, a **FRANQUEADA** deverá pagar a diferença, devidamente corrigida na forma estabelecida no item 15.8 da cláusula quinze abaixo, acrescida de multa em valor correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor devido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês.

9.3.3 A **FRANQUEADORA** poderá, a seu livre critério, sempre que julgar conveniente, acessar os dados de faturamento da **FRANQUEADA** de modo a confrontá-los com as informações constantes do relatório previsto no item 9.2 acima, para fins de apuração dos Royalties e das demais taxas devidas à **FRANQUEADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA

POLÍTICA COMERCIAL E DE MARKETING, SERVIÇO DE DISTRIBUIÇÃO E RESERVAS E REDE PRIVADA DE TELECOMUNICAÇÕES

10 Todas as políticas comerciais e de marketing, assim como o serviço de distribuição da rede **IBIS** serão definidas pela **FRANQUEADORA** e deverão ser, integral e prontamente, adotadas pela **FRANQUEADA**. Em consequência disto, a **FRANQUEADA** deverá, cumulativamente:

- a) utilizar, durante a vigência deste Contrato, somente o material promocional e de propaganda desenvolvidos pela **FRANQUEADORA** ou por empresa contratada ou homologada pela mesma. Esta utilização deverá ser feita estritamente de acordo com orientação da **FRANQUEADORA** e consoante suas normas de publicidade, promoção, relações públicas e *merchandising*, sempre mediante prévia e expressa anuência da mesma;
- b) adotar a política de preços estipulada pela **FRANQUEADORA** para o HOTEL, salvo prévia e expressa autorização em contrário;
- c) adotar e custear os programas de fidelização de clientes, parceiros e intermediários, estabelecidos pela **FRANQUEADORA** e definidos nos Manuais e treinamentos, seguindo as regras fixadas regionalmente para sua utilização;
- d) participar de todas as campanhas de caráter institucional promovidas pela **FRANQUEADORA**. A tarifa do colaborador Accor (Heartist) é considerada uma campanha institucional regional, portanto a **FRANQUEADA** deverá respeitá-la; e
- e) adotar e custear o Sistema de Pesquisa Online de Satisfação de Cliente;

10.1 É vedada a utilização de qualquer material ou veículo de divulgação (sites de Internet ou qualquer outro tipo) que não tenha sido previamente e expressamente autorizado ou aprovado pela **FRANQUEADORA**, devendo a **FRANQUEADA** interromper imediatamente a veiculação de

qualquer plano ou material de propaganda ou promoção quando solicitado pela **FRANQUEADORA**.

10.2 A **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA**, mensalmente, uma Taxa de Marketing equivalente a 2% (dois por cento) da Receita Bruta de Hospedagem do HOTEL. Referida taxa será devida a partir do início da Fase Operacional do HOTEL, devendo ser paga 05 (cinco) dias após o término do respectivo mês.

Para fins deste Contrato, entende-se como Receita Bruta Hospedagem do HOTEL as receitas provenientes da venda de hospedagens, ou seja, do aluguel dos apartamentos do Empreendimento aos hóspedes, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.

10.2.1 O pagamento da Taxa de Marketing assegurará à **FRANQUEADA** o acesso e a participação nas campanhas institucionais, publicitárias e promocionais, desenvolvidas pela **FRANQUEADORA** – seja em âmbito regional, nacional ou internacional - bem como o direito a receber o material de apoio utilizado nas mesmas.

10.2.2 Eventuais ações de marketing, campanhas publicitárias e promocionais desenvolvidas especificamente para o HOTEL – seja em âmbito regional, nacional ou internacional – deverão ser pré-aprovadas pela **FRANQUEADA** e custeadas por ela, exclusivamente. Tais ações e campanhas deverão obedecer ao disposto nesta cláusula, especialmente em seu item 10.1.

10.3 Pelo Serviço de Distribuição e Reservas definido na cláusula segunda, item 2, alínea “b”, a **FRANQUEADA** pagará à **FRANQUEADORA**, mensalmente, uma Taxa de Distribuição equivalente a:

Taxas	Valores -
TARS Distribu- tion Sales	2,5% da Receita Total do TARS, excluído Receitas do Resaweb
TAGS Distribu- tion Sales	2,5% da Receita Total do TAGS, excluído Receitas do Resaweb
GDS	USD\$3.00 por reserva de unidade – Hotéis Econômicos
Call Center Booking	USD\$3.00 por reserva de unidade – Hotéis Econômicos

RPF

AM



IDS	R\$6,00 por reserva de unidade – Hotéis Econômicos;
Web Direct Acquisition	3.5% da Receita Proveniente de reservas realizadas por clientes que não são membros ALL ou que são membros ALL categoria Classic (https://all.accor.com/loyalty-program/cards-status-benefits-details/index.pt-br.shtml), através de aplicativos e sites do grupo Accor – Hotéis Econômicos;
Web Direct Retention	1,0% da Receita Proveniente de reservas realizadas , referente a clientes que são membros ALL categorias Silver, Gold, Platinum, Diamond e Limitless (https://all.accor.com/loyalty-program/cards-status-benefits-details/index.pt-br.shtml), através de aplicativos e sites do Grupo Accor - Hotéis Econômicos

RPF

Para fins de interpretação, abaixo as definições necessárias:

AM

CALL CENTERS (incluindo reservas direcionadas a partir do Serviço para Grupos & Excesso de Fluxo) - intermediário para o atendimento dos consumidores finais, para agendamento de reservas por telefone ou e-mail.

CONVERSÃO DE MOEDA – Quando expresso em Dólares Americanos, os montantes apresentados neste Contrato serão convertidos Reais, conforme taxa de câmbio de compra da cotação



comercial do site do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br/conversao>) no último dia útil do mês relativo ao período de competência da cobrança”.

MEETINGBROKER - um aplicativo que possibilita ao hotel elegível administrar ou distribuir as solicitações de propostas originadas de:

- (a) escritório de vendas;
- (b) Sites do Grupo Accor; e
- (c) aplicativos que possam ser operados a qualquer tempo pelo Grupo Accor para fins de distribuição.

MOEDA ESTRANGEIRA – Alguns preços previstos neste Contrato foram fixados em moeda estrangeira, conforme permitido nos termos do inciso V, do art. 2º, do Decreto-Lei 857/69, tendo em vista a relação contratual estabelecida entre a Administradora e a Accor S / A. (França) ou outra pessoa jurídica residente no exterior. ”

PARCEIROS DE INTERNET - os sites ou aplicativos para consumidores finais operados por agentes de viagem on-line com os quais o Grupo Accor celebre a qualquer tempo contratos de distribuição e que recebam acesso ao CRS, incluindo, na Data de Vigência, contas estratégicas, como, exemplificativamente, Expedia, Booking.com, HRS etc., mas excluindo GDS e IDS.

PMS - a plataforma do sistema de administração de bens do Hotel, que possibilita ao Hotel administrar sua capacidade da linha de frente, como, exemplificativamente, reservas, check-in/check-out de hóspedes, alocação de apartamentos, administração das tarifas dos apartamentos e cobrança.

RESAWEB - um aplicativo designado pelo Grupo Accor, possibilitando buscas e reservas e acesso à disponibilidade e preços.

RESERVAS DE GRUPO NO TAGS - as plataformas de distribuição do Grupo Accor, empregadas em hotéis elegíveis, para a administração de solicitações de propostas distribuídas ao grupo originadas de:

- (a) escritórios de venda;
- (b) Sites do Grupo Accor; e
- (c) aplicativos que possam ser operados a qualquer tempo pelo Grupo Accor para fins de distribuição.

RPF

SITES DO GRUPO ACCOR - www.all.com e qualquer outro site de distribuição do Grupo Accor dedicado à Marca (e seus substitutos).

HM

SRA (SISTEMA REFERENCIADO ACCOR) – consiste em um conjunto de soluções de hardware, software e de serviços padronizados, de modo a viabilizar a conectividade aos sistemas, plataforma e rede do **Grupo Accor** de telecomunicações, permitindo com isto o funcionamento

adequado da operação do **Empreendimento** alinhada as melhores práticas de mercado e aos padrões estabelecidos pela marca **IBIS**.

TARS | DISTRIBUTION SALES: The Accor Reservetion System, é o gerenciador de canais de vendas que administra os canais diretos (Central de Reservas, Web, RESAweb) e indiretos (CGS, OTAS e outros) que permitem receber reservas, administrar informações comerciais do hotel, gerenciar disponibilidade e realizar o controle de comissões internacionais;

TAGS | DISTRIBUTION SALES: The Accor Group Solution, solução integrada desenvolvida pela Accor para atender à solicitação do mercado de grupos & eventos, criar uma nova forma de gerenciar grupos e maximizar receitas através de uma combinação de soluções digitais que centralizam as RFPs de grupos e eventos, agilizando o retorno para os clientes e simplificando o processo dentro dos hotéis;

GDS: Global Distribution System (Sistema de Distribuição Global): sistemas de distribuição que possibilitam operações entre os prestadores de serviços da indústria de turismo, como, a título exemplificativo na Data de Vigência, Amadeus, Galileo, Sabre, Worldspan etc;

IDS: compras realizadas através de empresas distribuidoras online, conectadas ao Serviço de Distribuição e Reservas Accor por meio de uma plataforma de sistema de distribuição na Internet, , excluindo-se os Parceiros de Internet, tais como, mas não se limitando a Pegasus, Dhisco, Derby Soft, Omnibeas, dentre outros.

WEB DIRECT ACQUISITION: São serviços de marketing digital, compreendendo a divulgação através de canais não pagos ou de mídia paga - como search (buscas pagas), display, vídeos, social media, metasearch e outros canais de mídia, com objetivo de vendas através dos canais de Web Direct Accor (all.com / app All / sites de marcas).

WEB DIRECT RETENTION: São serviços de marketing digital, compreendendo a divulgação através de canais não pagos ou de mídia paga - como search (buscas pagas), display, vídeos, social media, metasearch e outros canais de mídia, com objetivo de vendas para clientes fidelizados All (<https://all.accor.com/loyalty-program/cards-status-benefits-details/index.pt-br.shtml>).

RPF

CORREÇÃO MONETÁRIA: Os valores aqui indicados serão atualizados anualmente, com base na variação nominal do IGPM ocorrida no período, tendo como data base Setembro/2024, ficando acordado que o reajuste passará automaticamente a ser feito na menor periodicidade permitida por legislação. Na eventual inaplicabilidade do IGPM, este será substituído pelo IPCA ou seu substituto legal.

AM

10.4 Pela Rede Privada de Telecomunicações definida na Clausula Segunda, item 2, alínea “c”, a

FRANQUEADA pagará à **FRANQUEADORA**, mensalmente, uma Taxa de 0,20% (zero virgula vinte por cento) da Receita Bruta de Hospedagem do hotel. A referida taxa deverá ser paga em até 05 (cinco) dias após o término do respectivo mês.

- 10.5** Para fins deste Contrato, entende-se como Receita Bruta de Hospedagem do HOTEL o somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, ou seja, do aluguel das unidades habitacionais aos clientes, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã, sem a dedução dos respectivos tributos.
- 10.6** Aplicam-se os itens 9.1, 9.2, 9.3 e subitens 9.3.1 e 9.3.2 para regular as taxas descritas nesta cláusula.
- 10.7** Para que a **FRANQUEADA** obtenha benefícios relacionados às contas globais da **FRANQUEADORA** e assim busque a otimização constante de sua gestão de vendas, deverá adquirir, às suas custas, as ferramentas de vendas e CRM recomendadas pela **FRANQUEADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA TRANSFERÊNCIA

- 11** Qualquer alteração realizada nos atos constitutivos da **FRANQUEADA** deverá ser informada à **FRANQUEADORA**, por escrito e com cópia dos respectivos atos, em até 10 (dez) dias contados da realização deste.
- 11.1** Deverá, no entanto, obrigatoriamente, ser submetida previamente à apreciação e aprovação da **FRANQUEADORA**, sob pena de ficar configurado o repasse não autorizado da unidade franqueada, qualquer alteração prevista no item 11 acima, que implique em:
- (i) venda, cessão ou alienação de qualquer participação acionária ou societária, direta ou indireta, capital votante ou outras participações da **FRANQUEADA** que resultem na alteração do controle desta; e/ou
 - (ii) ingresso de sócio ou acionista na **FRANQUEADA**, diretamente ou por meio de outras empresas, que exerça qualquer tipo de atividade concorrente com a da **FRANQUEADORA**, ainda que tal operação não resulte em alteração do controle direto ou indireto da **FRANQUEADA**.
- 11.1.1** A **FRANQUEADORA** poderá não concordar com o repasse pretendido em qualquer uma das hipóteses previstas nos subitens (i) e (ii) do item 11.1 acima, bem como com qualquer outro tipo de transferência ou repasse da unidade franqueada que, a seu exclusivo critério, não atendam ao perfil do franqueado tal como descrito na COF e/ou que coloquem em risco os segredos do negócio e o *know how* necessários à operação do sistema de franquias **IBIS**.

11.1.2 Caso a **FRANQUEADORA** entenda necessário, poderá submeter, a seu livre critério, a análise das alterações que a **FRANQUEADA** pretende realizar em sua estrutura societária, a escritório jurídico especializado que irá emitir opinião legal a respeito. Todos os custos dessa contratação deverão ser reembolsados pela **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA**, independentemente da aprovação desta quanto à realização da operação submetida à sua apreciação.

11.2 A **FRANQUEADA**, caso deseje transferir a posse ou a propriedade do imóvel onde funciona a franquia, deverá oferecê-las, formalmente, de forma prévia e por escrito, à **FRANQUEADORA**, concedendo-lhe um prazo de 90 (noventa) dias, contados da data do recebimento da correspondência, para resposta. A oferta deverá conter o preço pretendido e as condições de pagamento. Decorrido este prazo sem que tenha havido manifestação por parte da **FRANQUEADORA**, fica a **FRANQUEADA** liberada para apresentar a proposta a terceiros. A **FRANQUEADORA** possui direito de preferência para, em iguais condições com terceiros, adquirir o referido imóvel.

11.2.1 Antes da efetivação da transferência, a **FRANQUEADA** se obriga a obter a aprovação da **FRANQUEADORA**, a quem caberá analisar tal pretensão, a seu exclusivo critério, de modo a verificar o perfil do **novo** franqueado tal como descrito na COF, bem como a proteger os segredos do negócio e o *know how* necessários à operação do sistema de franquias **IBIS**.

11.2.2 A **FRANQUEADORA**, caso opte por exercer seu direito de preferência, nos termos do item 11.2 acima, poderá fazê-lo em nome próprio ou por meio de qualquer empresa ou terceiro que venha a indicar por escrito no prazo previsto para resposta.

11.3 Aprovada a transferência, as Partes celebrarão o respectivo Instrumento Particular de Distrato de Contrato de Franquia, seguido da celebração do respectivo Instrumento Particular de Contrato de Franquia com o novo franqueado. Ficando, desde logo, estipulada a uma Taxa de Transferência equivalente a 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Adesão vigente na data da transferência, que deverá ser pago pela ora **FRANQUEADA**. Somente após a celebração do distrato e a assinatura do novo Contrato de Franquia, é que o novo franqueado passará a integrar o **Sistema IBIS**.

RPF

11.4 A assinatura do Instrumento Particular de Distrato do Contrato de Franquia pela **FRANQUEADORA** está condicionada ao integral cumprimento dos deveres e das obrigações da **FRANQUEADA**, assumidos por meio deste Contrato e constantes dos Manuais, e da assinatura do respectivo Termo de Quitação Recíproca.

AM

11.5 Na hipótese de desligamento, morte, incapacidade temporária ou permanente do Operador, este deverá ser substituído pela **FRANQUEADA**, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante expressa

aprovação da **FRANQUEADORA**, devendo a **FRANQUEADA** celebrar com o substituto, Contrato de Confidencialidade, nos moldes da minuta anexa (Anexo II-A).

- 11.6** Na hipótese de a **FRANQUEADA** não apresentar pessoa habilitada a operar a franquia no prazo constante do item 11.5 acima, a **FRANQUEADORA** reserva-se o direito de contratar empresa de recursos humanos para identificação de tal profissional e repassar os custos da contratação à **FRANQUEADA**, ou ainda, de considerar este Contrato rescindido de pleno direito, ao seu livre critério.
- 11.7** O presente Contrato é firmado com a empresa constante de seu preâmbulo e designada como **FRANQUEADA**, tendo como condição essencial de negociação, a total impossibilidade de a **FRANQUEADA** vir a promover uma incorporação imobiliária sobre o HOTEL, bem como a manutenção da figura do **OPERADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA PRAZO DESTE CONTRATO

- 12** O presente Contrato surte efeitos desde já, entretanto, a contagem de seu prazo iniciará na data em que for concedida, pela **FRANQUEADORA**, a Autorização Formal para Início da Atividade Operacional do HOTEL **IBIS CAMAÇARI** (Anexo VII) e será de 12 (doze) anos, podendo ser rescindido antecipadamente apenas em caso de assim desejarem as Partes ou em caso de infração a qualquer de suas cláusulas por qualquer das Partes.
- 12.1** O Contrato será automaticamente renovado por períodos iguais e sucessivos, exceto se uma das Partes notificar, por escrito, com antecedência mínima de 12 (doze) meses do término do prazo inicial de vigência do Contrato, informando seu interesse em não renovar.
- 12.1.1.** No evento de renovação automática conforme estabelecido no item 12.1, todas as cláusulas e condições deste contrato serão renovadas integralmente, mantendo-se plenamente vigentes para o novo período. As partes concordam que não poderão alegar que tais condições eram aplicáveis apenas ao período inicial.

RPF

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA RESCISÃO

- 13** Na hipótese de ficar constatada violação de qualquer das cláusulas deste Contrato, a Parte inocente deverá notificar, formalmente, a Parte infratora, para que, no prazo estabelecido em tal notificação, o qual nunca será inferior a 48h (quarenta e oito horas), cesse a prática violadora, sob pena de:

AM

- a) no caso de a **FRANQUEADORA** cometer qualquer infração contratual e deixar de saná-la no prazo fixado na notificação, pagar à **FRANQUEADA** uma multa de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Em caso de reincidência total ou parcial (mesma infração cometida pela **FRANQUEADORA** ou outra infração cometida pela mesma), tal multa será devida em dobro, mesmo que a **FRANQUEADORA** cesse a prática violadora no prazo estipulado na respectiva notificação. A multa aqui fixada pode ser exigida mesmo que a **FRANQUEADA** prefira não dar por rescindido este Contrato;
- b) no caso de a **FRANQUEADA** cometer qualquer infração contratual e deixar de saná-la no prazo fixado na notificação, pagará multa em valor equivalente a 2,5 (duas vezes e meia) o valor dos Royalties pagos no mês anterior. Isso acontecerá todas as vezes em que ocorrer reincidência total ou parcial (mesma infração cometida pela **FRANQUEADA** ou outra infração cometida pela mesma). A multa aqui fixada pode ser exigida mesmo que a **FRANQUEADORA** prefira não dar por rescindido o Contrato. Na hipótese de a infração ocorrer antes do primeiro pagamento dos Royalties e/ou de qualquer das demais Taxas devidas, a **FRANQUEADA** pagará a multa de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e
- c) caso a **FRANQUEADA** cometa infração contratual consistente no descumprimento de quaisquer obrigações de origem financeira previstas neste Contrato, além da aplicação da multa estipulada na alínea "b", acima, a **FRANQUEADORA** terá o direito de realizar o fechamento temporário de seus canais de distribuição para o HOTEL, para tanto, cientificará a **FRANQUEADA**, por escrito, indicando prazos e condições.
- d) caso a **FRANQUEADORA** ou a **FRANQUEADA** sejam notificadas por 03 (três) vezes, consecutivas ou não, sendo que a terceira notificação não precisará estabelecer prazo para cessar a prática violadora, fica caracterizada justa causa para a rescisão do presente Contrato, conforme item 13.1 abaixo.

13.1 Também será considerada justa causa para a rescisão do presente Contrato, com a aplicação da multa prevista no item 13.2 abaixo:

RPF

- (i) a decretação da falência de qualquer uma das Partes;
- (ii) o requerimento de recuperação judicial de qualquer das Partes;
- (iii) a dissolução total ou parcial de qualquer das Partes; e
- (iii) demais hipóteses previstas neste instrumento.

AM

13.2 A Parte que der causa à rescisão do presente Contrato deverá indenizar a Parte inocente em montante, pré-fixado, equivalente à média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, multiplicado pelo o que for menor entre: (i) o número de meses faltantes para o término do prazo de vigência deste Contrato ou (ii) 48 (quarenta e oito) meses. Será considerada causa para rescisão deste Contrato, além do seu pleito imotivado por uma das Partes, a terceira notificação emitida contra uma das Partes, independentemente de a infração ter sido sanada ou não, seja a reincidência total ou parcial, ou o não atendimento de alguma notificação no prazo estabelecido. A opção pela rescisão deste Contrato deverá ser anunciada pela Parte prejudicada em até 30 (trinta) dias úteis contados da data em que ocorrer o fato gerador da mesma.

13.2.1 Para os casos em que não for possível aplicar a métrica acima descrita em razão de não se ter a média dos Royalties e Taxa de Marketing recebidos nos últimos 36 (trinta e seis) meses que antecederem a data da rescisão do Contrato, a parte que der causa à rescisão do presente Contrato deverá indenizar a Parte inocente em montante, pré-fixado, equivalente a R\$1.500 (um mil e quinhentos reais) por apartamento multiplicado pelo número de anos restante para o escoamento natural do prazo de vigência do Contrato.

13.3 A cobrança das multas fixadas nos itens 13, 13.2 e 13.2.1 acima, não impede a Parte inocente de haver, por ação própria, a parcela dos prejuízos sofridos que houver excedido o valor de tal indenização, tal como permitido pelo parágrafo único do artigo 416 do Código Civil.

13.4 Ocorrendo o desfazimento deste Contrato em razão de infração de suas cláusulas, do término do prazo contratual ou da vontade das Partes, fica assegurado à **FRANQUEADORA** o direito de preferência na aquisição do imóvel onde estiver instalado o HOTEL, seus móveis e instalações, bem como o direito de preferência na administração do negócio ou locação do imóvel.

13.5 O direito de preferência aqui reservado à **FRANQUEADORA** subsiste no caso de modificação das condições propostas para seu exercício, hipótese em que a **FRANQUEADA** deverá reapresentar a oferta à **FRANQUEADORA** contendo as novas condições.

RPF

13.6 A **FRANQUEADORA** deverá exercer ou não a opção de compra/locação/administração, prevista acima, no prazo de 90 (noventa) dias contados do recebimento de proposta escrita por parte da **FRANQUEADA** ou nos 90 (noventa) dias subsequentes à data fixada em notificação judicial ou extrajudicial como último dia de vigência do Contrato, em função de violação de qualquer de suas cláusulas.

HM

13.7 A proposta a que faz menção o item 13.6 acima deverá conter: preço/valor pretendido ou oferecido por eventual terceiro, qualificação completa deste terceiro, condições do negócio e

prazo de pagamento. Na hipótese de não haver terceiro interessado na compra, locação ou administração, à época em que o HOTEL for oferecido à **FRANQUEADORA**, seja para venda, administração ou locação, o prazo de 90 (noventa) dias fica dilatado para 180 (cento e oitenta) dias. Findo tal prazo, a **FRANQUEADA** deixará de fazer uso da marca e do **Sistema IBIS** e não manterá no HOTEL qualquer tipo de apelo visual que possa levar o consumidor a relacioná-lo à marca **IBIS** e/ou ao Grupo Accor.

13.8 Por ocasião do término ou rescisão deste Contrato, a **FRANQUEADA** deverá no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de busca e apreensão pela **FRANQUEADORA**:

- a) devolver à **FRANQUEADORA** todo e qualquer documento, inclusive Manuais, que lhe tiverem sido entregues em decorrência da outorga da franquia **IBIS**;
- b) descaracterizar completamente o HOTEL, retirando de sua fachada ou interior todos os elementos que o caracterizam como integrante do **Sistema IBIS**;
- c) permitir o acesso da **FRANQUEADORA** ou de terceiros indicados por esta, a fim de que seja realizado o respectivo *backup*, seguido da remoção, desinstalação e eliminação em cada um dos computadores, estações de trabalho e servidores instalados na unidade franqueada, de todo e qualquer sistema do Grupo Accor, incluindo, mas não se limitando, ao banco de dados de clientes, Sistema de Gestão de *Front Office* e Ponto de Venda.

13.8.1 Em qualquer hipótese de rompimento do vínculo contratual estabelecido entre as Partes, fica facultado à **FRANQUEADORA** divulgar publicamente, inclusive mediante aviso na recepção do HOTEL, que a unidade não mais integra(rá) o **Sistema IBIS**.

13.8.2 Também será considerada causa para a rescisão deste Contrato a perda da qualidade de operador do HOTEL pela **FRANQUEADA**, conforme determina o item 1.1, alínea "b" da cláusula primeira, ensejando, assim, a aplicação de todas as penalidades legais e contratuais, inclusive aquelas previstas nos itens desta cláusula treze.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
SIGILO E NÃO CONCORRÊNCIA

14 A **FRANQUEADA**, seus sócios, empregados, prestadores de serviço e prepostos deverão manter o mais estrito sigilo em relação a este Contrato e a todas as instruções e informações que vierem a receber em decorrência do presente Contrato, mesmo após seu término, rescisão ou da sentença arbitral ou judicial que declarar o seu término, haja vista que constituem segredo de negócio da **FRANQUEADORA**, configurando seu maior patrimônio. No caso de rescisão contratual, a **FRANQUEADA** deverá devolver, imediatamente, à **FRANQUEADORA** todo o

material dela recebido em execução do presente Contrato abstendo-se de reproduzi-lo, no todo ou em parte, ou de qualquer maneira utilizá-lo, sob pena de restar configurado o delito de concorrência desleal.

- 14.1** A **FRANQUEADA** e seus sócios comprometem-se por si, por seus parentes, familiares e empregados, a não se engajarem em nenhum negócio hoteleiro na qualidade de operadores, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato, salvo prévia anuência por escrito da **FRANQUEADORA**, excetuando-se os empreendimentos constantes do Anexo VI deste Contrato.
- 14.2** A **FRANQUEADA** poderá continuar atuando no mesmo mercado (prestação de serviços de hotelaria) após a rescisão do presente Contrato, sendo-lhe vedada, apenas, a utilização da marca **IBIS**, bem como de qualquer material ou método, especialmente os Manuais, que lhe tiverem sido cedidos pela **FRANQUEADORA** em virtude da presente contratação.
- 14.3** Caso a **FRANQUEADA** ou seus sócios, diretamente, ou por interposta pessoa, física ou jurídica, violem o disposto nesta cláusula, fica desde logo fixada uma multa de natureza não compensatória no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ressalvado ainda o direito de a **FRANQUEADORA** exigir o ressarcimento das perdas e danos que tenha sofrido, excedentes a tal quantia, tal como permitido pelo parágrafo único do artigo 416 do Código Civil brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA POLÍTICAS DO GRUPO ACCOR

- 15.1.** As Partes estão cientes de e se comprometem a obedecer às seguintes disposições:

I - Políticas de Compliance

As Políticas, padrões e compromissos desenvolvidos pelo **Grupo Accor**, revisados de tempos em tempos, aplicáveis ao hotel.

As Políticas do **Grupo Accor** incluem as políticas relacionadas a operações, colaboradores, ética e responsabilidade social e compliance, incluindo:

- RPF*
- a) O Código de Ética e Responsabilidade Social Corporativa do Grupo Accor - <https://group.accor.com/en/group/our-commitments/accor-ethics-and-compliance> - e suas políticas de acordo com este Código.
- AM*
- b) Código de Responsabilidade de Compras;
- c) As políticas de privacidade do **Grupo Accor** são as declarações de privacidade publicadas pelo **Grupo Accor** de tempos em tempos, em particular a declaração de proteção de dados pessoais do cliente, disponível no site de reservas on-line do **Grupo Accor**.

As Políticas do **Grupo Accor** podem ser alteradas, substituídas e/ou complementadas a critério do **Grupo Accor**, de tempos em tempos e a **FRANQUEADA**, desde já, se compromete a segui-las e implementá-las sempre que necessário.

II - Leis de Proibição

(a) A **FRANQUEADA** concorda e declara que essa, seus diretores, representantes ou de qualquer forma, detentores diretos e indiretos de valores mobiliários devem cumprir as Políticas do **Grupo Accor** e implementar políticas e procedimentos apropriados para cumprir a Lei Anticorrupção, a Lei de Lavagem de Dinheiro e as demais legislações aplicáveis ou concernentes aos temas anteriormente mencionados;

(b) Sem limitar o acima exposto, a **FRANQUEADA** declara e garante que:

(i) não solicitou, deu, prometeu ou ofereceu qualquer contraprestação financeira ou bem (inclusive em espécie) com o objetivo de (a) influenciar qualquer ato ou decisão ou (b) induzir a realizar ou deixar de realizar qualquer ato ou decisão, como o uso de influência, com a finalidade de auxiliar na obtenção de qualquer favor, autorização ou permissão;

(ii) a **FRANQUEADA**, seus diretores, representantes ou de qualquer forma, detentores diretos e indiretos de valores mobiliários, não são:

(ii.i) Pessoas sancionadas nos termos das legislações anteriormente mencionadas;

(ii.ii) Condenados, processados ou sancionados por quaisquer Leis Anticorrupção, Leis de Lavagem de Dinheiro ou demais legislações aplicáveis ou concernentes aos temas anteriormente mencionados. A **FRANQUEADA** deverá informar imediatamente a **FRANQUEADORA** se essa, seus diretores, representantes ou de qualquer forma, detentores diretos e indiretos de valores mobiliários se tornar uma pessoa sancionada.

III – PCI DSS

A **FRANQUEADA** reconhece que as políticas do Grupo Accor incluem uma política que exige que os hotéis cumpram os padrões PCI DSS. As seguintes disposições se aplicam em relação ao PCI DSS:

(a) A **FRANQUEADA** deverá garantir que, a partir do Início da Atividade Operacional e até data de rescisão do Contrato, o Hotel cumprirá os requisitos do PCI DSS (inclusive a obtenção e manutenção de quaisquer certificações necessárias, incluindo o atestado oficial de cumprimento pelo Conselho). A **FRANQUEADA** deverá, no prazo de 30 dias após uma solicitação por escrito da **FRANQUEADORA**, fornecer uma cópia dessa certificação;

(b) A **FRANQUEADA** concorda que determinados funcionários do Hotel participarão dos programas PCI DSS do Grupo Accor (incluindo treinamento, políticas, procedimentos e autoavaliações);

(c) se exigido pela **FRANQUEADORA**, uma auditoria da conformidade do Hotel com os padrões PCI DSS poderá ser realizada a cada ano civil para validar a conformidade do Hotel com os padrões PCI DSS e a **FRANQUEADA** deverá fornecer todo o acesso e assistência necessários em conexão com tal auditoria; e

(d) Os custos e despesas associados ao treinamento e auditorias nos termos desta cláusula serão integralmente arcados pela **FRANQUEADA**.

IV– Treinamentos

A **FRANQUEADORA** poderá disponibilizar treinamentos periódicos à **FRANQUEADA** e aos seus colaboradores, no que tange às Políticas de Compliance, legislação e acerca das disposições deste instrumento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

CÓDIGO DE ÉTICA E DE RESPONSABILIDADE SOCIAL CORPORATIVA DA FRANQUEADORA

16.1. A **FRANQUEADORA** adota princípios e compromissos aplicáveis mundialmente aos hotéis que operam sob suas marcas em relação à responsabilidade social corporativa e ética, conforme condições previstas em seu Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa e em seu Programa CSR/Desenvolvimento Sustentável disponíveis via website da **FRANQUEADORA**, que são atualizadas, de tempos em tempos, para atender as evoluções de referidos código e programa, cuja versão vigente desses documentos está disponível no site da Accor.

16.2. Com o objetivo de promover os melhores interesses e as melhores práticas de negócios da rede de hotéis sob as marcas da **FRANQUEADORA**, esta espera que seus franqueados e parceiros compartilhem de seus princípios, padrões e compromissos incluídos e/ou abrangidos pelo Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa e pelo seu programa de CSR/Desenvolvimento Sustentável, que consiste na implementação das ações mandatórias informadas anualmente. Nesse sentido, a **FRANQUEADA** compromete-se, desde já, a:

(a) conduzir a operação do HOTEL de maneira consistente com o Código de Ética e de Responsabilidade Social Corporativa e com o Programa de CSR/Desenvolvimento Sustentável durante toda a duração e execução do Contrato.

(b) Inserir e informar, anualmente, independente de solicitação da **FRANQUEADORA**, na ferramenta de gestão por esta determinada em seus Manuais, o resultado dos seus indicadores

seu nível de desempenho em sustentabilidade, fornecendo evidências para auditoria, conduzida globalmente por meio da análise dos documentos apresentados, conforme descrito e detalhado nos Manuais.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA

TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

- 17.** As Partes, por si e por seus funcionários, obrigam-se, sempre que aplicável, a atuar no presente Contrato em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física ("Titular") identificada ou identificável ("Dados Pessoais") e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei n.º 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais"), além das demais normas e políticas de proteção de Dados Pessoais de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento de Dados Pessoais relativos às Partes e à execução deste Contrato.
- 17.1.** A **FRANQUEADA** é Controladora e exclusivamente responsável pelos Dados Pessoais de seus próprios funcionários. As Partes serão responsáveis pelos Dados Pessoais de hóspedes, compartilhados no âmbito da execução do Contrato, devendo tratá-los conforme a finalidade estabelecida no momento de sua coleta, nos termos da lei de proteção de dados aplicável.
- 17.2.** A **FRANQUEADA** reconhece e declara que a adoção do Modelo de Proteção de Dados da **FRANQUEADORA** significa atuação em conformidade com a legislação vigente e boas práticas de governança, não representando interferência na gestão de seus negócios sob qualquer forma.
- 17.2.1.** A **FRANQUEADA** deverá observar, durante e após o término deste Contrato, as recomendações e orientações de boas práticas da **FRANQUEADORA** relativas ao tratamento dos Dados Pessoais compartilhados exclusivamente para a execução deste Contrato, responsabilizando-se integralmente por qualquer dano causado pela atividade de tratamento que viole o Modelo e/ou a legislação vigente.
- 17.3.** As Partes serão responsáveis por garantir o exercício e cumprimento dos direitos dos Titulares, em relação às atividades de tratamento que lhes cabem, em observância à legislação de proteção de Dados Pessoais.
- 17.4.** A **FRANQUEADA** compromete-se a adotar medidas, ferramentas e tecnologias necessárias para garantir a segurança dos dados e cumprir com suas obrigações, sempre considerando o estado da técnica disponível, de forma a evitar perda, destruição ou danos aos Dados Pessoais que tratar.
- 17.5.** A **FRANQUEADA** deverá monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus

funcionários e operadores, com as respectivas obrigações relativas à proteção de Dados Pessoais.

17.5.1. Sem prejuízo, a **FRANQUEADA** deverá fornecer relatórios à **FRANQUEADORA** sobre esses controles sempre que solicitado por ela, objetivando a fiscalização da conformidade da **FRANQUEADA**, sem que isso implique em diminuição de suas responsabilidades.

17.6. As Partes tratarão os Dados Pessoais de forma confidencial e com o mesmo nível de segurança que tratam seus dados e informações de caráter confidencial, durante toda a execução deste Contrato e por período indeterminado após a sua resolução ou término.

17.6.1. A **FRANQUEADA** deverá se abster de compartilhar ou transferir os Dados Pessoais obtidos em virtude do cumprimento deste Contrato a terceiros, salvo quando: (i) for imprescindível para a operação dos serviços contratados pelo Titular ou de procedimentos preliminares relacionados a estes serviços; (ii) obtiver a autorização prévia da **FRANQUEADORA** e do Titular; ou, ainda, (iii) for necessário para o cumprimento de obrigação legal, regulatória ou judicial, sempre em conformidade com a legislação de proteção de Dados Pessoais.

17.7. A **FRANQUEADA** deverá notificar a **FRANQUEADORA** em até 24 (vinte e quatro) horas quando houver: (i) qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais; (ii) qualquer descumprimento das obrigações contratuais relativas ao tratamento dos Dados Pessoais; (iii) qualquer violação de segurança na **FRANQUEADA** ou nos seus operadores; (iv) quaisquer exposições ou ameaças em relação à conformidade com a proteção de Dados Pessoais; (v) qualquer ordem de Tribunal, autoridade pública ou reguladora competente, inclusive em período menor, se necessário.

17.8. As Partes comprometem-se a auxiliar uma à outra, dentro do prazo legal ou judicial aplicável, de forma a possibilitar que a outra Parte cumpra tal prazo: a) com as suas obrigações judiciais ou administrativas, de acordo com a lei de proteção de Dados Pessoais aplicável, fornecendo informações relevantes disponíveis e qualquer outra assistência para documentar e eliminar a causa e os riscos impostos por quaisquer violações de segurança; e b) no cumprimento das obrigações decorrentes dos direitos dos Titulares dos Dados Pessoais, principalmente por meio de medidas técnicas e organizacionais adequadas.

RPF

17.9. Se qualquer legislação nacional ou internacional aplicável ao tratamento de Dados Pessoais no âmbito do Contrato vier a exigir adequação de processos e/ou instrumentos contratuais por forma ou meio determinado, as Partes desde já acordam em celebrar termo aditivo escrito neste sentido.

AM

17.10. Fica assegurado à **FRANQUEADORA**, nos termos da lei, o direito de regresso em face da

FRANQUEADA no caso de danos causados por esta em decorrência do descumprimento das obrigações aqui assumidas em relação à proteção dos Dados, sem prejuízo da aplicação do disposto na Cláusula 13 acima.

- 17.10.1.** A responsabilidade da **FRANQUEADA** diante do referido descumprimento é ilimitada, não produzindo nenhum efeito qualquer outra cláusula que disponha de forma contrária.

CLÁUSULA DÉCIMA ÓTAVA

DISPOSIÇÕES GERAIS

18. As Partes reconhecem que os anexos integram o presente Contrato, produzindo os mesmos efeitos. Nenhuma renúncia, rescisão ou quitação referente ao presente Contrato ou seus Anexos vinculará quaisquer das Partes a menos que declarada de forma expressa e por escrito. Nenhuma renúncia, de qualquer das Partes, a quaisquer termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições do presente Contrato ou seus Anexos, bem como nenhuma tolerância a qualquer inadimplemento de tais termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições afetará o direito das Partes de, subsequentemente, executar seus respectivos direitos.
- 18.1. Todas as comunicações e notificações entre as Partes, relacionadas a este Contrato, deverão ser feitas por escrito e enviadas por fac-símile ou correspondência (física ou eletrônica) com aviso de recebimento (exceto se de forma diversa for expressamente previsto neste Contrato), endereçadas às pessoas e endereços a seguir:

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Antônio de Góes, nº 742,
sala 1102, Edif. Emp. Jopin, Pina,
Recife/PE, CEP: 51.010-000
A/C da Diretoria
E-mail: rafael@pparealestate.com.br

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7.815 – 9º e 10º (parte) andares
São Paulo/SP
CEP: 05425-905
A/C da Diretoria de Operações **IBIS**
E-mail olivier.hick@accor.com

RPF

AM

- 18.2. É vedado à **FRANQUEADA** assumir qualquer obrigação ou débito, de qualquer natureza, ou por qualquer forma contratar com terceiros em nome da **FRANQUEADORA** ou de qualquer empresa do Grupo Accor, sendo-lhe igualmente vedado apresentar-se como agente, sócia ou por qualquer

forma representante de tais empresas. Ficando inclusive proibida por si, por seus empregados, prepostos ou prestadores de serviço de conceder entrevistas a qualquer veículo de imprensa fazendo menção ao **Sistema IBIS**, às marcas ou negócios do Grupo Accor.

18.3. O presente Contrato constitui o acordo integral entre as Partes com relação ao seu objeto, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas.

18.4. As Partes entendem e concordam que todos os termos, condições e obrigações estabelecidos neste Contrato constituem título executivo e extrajudicial e estão sujeitos à execução específica, conforme o disposto na legislação processual em vigor.

18.5. Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação deste Contrato, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de Direito.

18.6. Os "considerandos" mencionados neste Contrato são parte integrante deste, para todos os fins previstos neste instrumento.

18.7. Não há nenhum vínculo de natureza empregatícia, associativa ou societária entre a **FRANQUEADA**, seus prepostos, empregados e/ou seus sócios e a **FRANQUEADORA**, sendo certo que não integram um mesmo grupo econômico. A **FRANQUEADA** responderá, sempre e integralmente, por eventuais perdas e danos causados **FRANQUEADORA** por seus sócios, prepostos e empregados, bem como por todas as ações que sejam eventualmente propostas por quaisquer terceiros com fundamento em atos ou omissões relacionados com a operação de seu negócio.

18.7.1. A **FRANQUEADA** obriga-se a reembolsar a **FRANQUEADORA** todas as despesas nas quais esta venha incorrer caso seja demandada em quaisquer procedimentos administrativos ou extrajudiciais, além de ações judiciais de qualquer natureza, proposta por funcionário, ex-funcionário ou terceiros, tal como discriminada no subitem 18.7, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados a partir da notificação enviada pela **FRANQUEADORA**, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) contados da data da condenação.

RPF

18.7.1.1. O reembolso de tais despesas compreende, mas não se limita às despesas incorridas com custas, despesas e taxas judiciais, honorários advocatícios contratuais e/ou de sucumbência, viagens, locomoções, diligências, cópias e publicações. Assim, quaisquer despesas aqui não mencionadas expressamente, mas que guardem relação ao quanto disposto no subitem 18.7.1. devem ser reembolsados pela **FRANQUEADA**.

AM

18.7.2. Caso o nome e ou o patrimônio da **FRANQUEADORA** sejam atingidos, a **FRANQUEADA** deverá pagar a título de multa compensatória pelos danos causados o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia em que permanecer a constrição ou manutenção em cadastro de devedores, até a comprovação da efetiva liberação do bem ou da exclusão do cadastro.

18.8.Os sócios da FRANQUEADA declaram-se, neste ato, devedores solidários, nos termos e para os fins das normas constantes dos artigos 275 e seguintes do Código Civil, e garantidores, de todos os débitos, as obrigações e as responsabilidades contraídos pela FRANQUEADA junto à FRANQUEADORA ou a empresas do Grupo Accor previstas ou decorrentes, direta ou indiretamente, deste Contrato, dos documentos que o integram e da lei a ele aplicável, respondendo, portanto, como principais devedores perante a FRANQUEADORA .	Garantidores: <u>Rafael Paes Freire</u> Rafael Paes Freire CPF: 048.796.614-73 <u>André Portela</u> André Luis de Sá Carlos Portela CPF: 070.876.654-48
---	--

18.9.Todos os valores previstos neste Contrato são base setembro/2024 e estarão sujeitos à atualização monetária de acordo com a variação percentual acumulada mensal do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, aplicada *pro rata temporis* ou, na falta dele, pela mesma variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas ou, ainda, na falta dele, pela mesma variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo, aplicada *pro rata temporis* no menor período admitido por lei, tomando-se como índice base o do mês anterior ao mês em que foi determinado o valor a pagar e como índice de reajuste o do mês anterior ao pagamento efetivo. Na hipótese de serem extintos todos os índices acima mencionados, as Partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.

RPF

18.9.1. Caso os valores previstos nesse Contrato não sejam pagos a seu devido tempo, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do principal, acrescido de correção monetária mencionada no item 18.9 supra, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia.

AM

18.10. Todos os valores, previstos neste Contrato, devidos pela **FRANQUEADA** à **FRANQUEADORA** deverão ser pagos livres de tributos.

18.11. Imóvel onde será instalado o HOTEL: a **FRANQUEADA** apresentou à **FRANQUEADORA** a



documentação imobiliária (Anexo IV) que assegura à **FRANQUEADA** a propriedade ou a posse do imóvel onde será instalado o HOTEL, durante toda a vigência deste Contrato, sendo certo que qualquer modificação na condição da posse ou propriedade do imóvel deverá ser tratada na forma prevista na cláusula onze. A verificação da documentação imobiliária ora mencionada, não acarreta à **FRANQUEADORA** quaisquer responsabilidades decorrentes de tal documentação, de qualquer natureza que sejam.

18.12. A **FRANQUEADA** é a única responsável pelo pagamento dos serviços contratados, bem como dos produtos adquiridos, junto aos fornecedores homologados pela **FRANQUEADORA**, isentando esta de qualquer responsabilidade pela quitação das obrigações contraídas junto a esses.

18.13. A **FRANQUEADA** está ciente que quando expressos em dólares americanos, os valores estabelecidos neste Contrato serão convertidos em reais de acordo com a taxa de câmbio de compra da cotação comercial do site do Banco Central do Brasil (<https://www.bcb.gov.br/conversao>) no último dia útil do mês relativo ao período de competência do serviço prestado.

18.14. Alguns preços estabelecidos neste Contrato foram em moeda estrangeira nos termos do inciso V, do art. 2, do Decreto-Lei nº 857/69, tendo em vista a relação contratual estabelecida entre a **FRANQUEADORA** e a Accor S/A (França) ou outra entidade legal residente no exterior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA SEGUROS

19. A **FRANQUEADA**, a partir desta data e durante toda a vigência do Contrato, deverá contratar e manter todos os seguros, incluindo:

- (a) seguro da propriedade;
- (b) seguro de responsabilidade civil;
- (c) responsabilidade de empregador em conformidade com os requisitos legais aplicáveis;
- (d) responsabilidade total em relação aos veículos automotivos do Hotel, em conformidade com os requisitos legais, sem nenhuma limitação anual ao número de ocorrências, incluindo:
 - (i) danos a passageiros e condutores; e
 - (ii) lesões físicas e danos causados a qualquer terceiro;

- (e) cobertura de responsabilidade cibernética ou de segurança de rede, com limites mínimos de €5.000.000 (cinco milhões de euros) por evento, incluindo sublimites na hipótese de administração, responsabilidade por privacidade e responsabilidade regulatória;
- (f) seguro do imóvel e avaria de maquinários (incluindo equipamentos de TI);
- (g) seguro fidelidade com relação aos Funcionários do Hotel (incluindo perdas originadas de fraude de qualquer Funcionário do Hotel); e
- (h) quaisquer outros seguros que possam ser obrigatórios de acordo com quaisquer requisitos legais.

19.1 Seguro da Propriedade

- (a) A apólice de seguro da propriedade deverá refletir os seguintes termos e condições:
 - (i) cobertura de qualquer perda física ou dano material ao Hotel, pertencente ou não a **FRANQUEADA**, pelo valor total de substituição, com cobertura para todos os riscos ocorridos, particularmente, no caso de incêndio, inundação, terremoto, movimentação de terra (incluindo elevação e instabilidade), raio, tempestade, explosão, distúrbio, greve, impacto por aeronave (e artigos caídos de aeronaves), vidro quebrado, avaria de maquinários;
 - (ii) o valor da cobertura será até o custo total de reestabelecimento do Hotel, conforme determinado pela **FRANQUEADA**, sujeito aos excessos, franquias e limitações em consonância com aqueles usualmente impostos por companhias seguradoras no mercado securitário para o Território;
 - (iii) interrupção comercial por período indenizatório mínimo de 24 (vinte e quatro meses, cobrindo:
 - (iii.i) Royalties; Taxa de Marketing; Fees de Distribuição; Rede Privada de Telecomunicações; e
 - (iv) deverá contemplar, se disponível no mercado securitário no Território por preço razoável, qualquer dano material e interrupção comercial ocorridos envolvendo terrorismo.
- (b) O seguro da propriedade poderá ser contratado e mantido pela **FRANQUEADA** através do programa mundial de seguro do Grupo Accor.
- (c) Sem limitar qualquer disposição deste Contrato, com relação somente às reivindicações de perdas cobertas pelas apólices de seguro de bens acima e na extensão exigida pela companhia seguradora em relação à contratação de uma apólice de seguro de bens, a **FRANQUEADA** deverá:
 - (i) renunciar a qualquer direito de regresso contrário a **FRANQUEADORA** e suas Afiliadas, e suas companhias seguradoras; e

- (ii) obter de sua própria companhia seguradora a mesma renúncia a qualquer direito de regresso contrário a **FRANQUEADORA** e suas Afiliadas e suas companhias seguradoras.
- (d) Todos os custos pertinentes à apólice de seguro de propriedade serão arcados pela **FRANQUEADA**.

19.2 Seguro de Responsabilidade Civil

- (a) A apólice de seguro de responsabilidade civil deverá cobrir todas as consequências financeiras de responsabilidade da **FRANQUEADA** e da **FRANQUEADORA** perante qualquer terceiro (incluindo hóspedes) e particularmente:
 - (i) lesões corporais, incluindo, mas não limitado a responsabilidade de empregador, responsabilidade por veículos de terceiros, responsabilidade de garagistas, poluição súbita, furto de bens de hóspedes, e danos coletivos (Dano Moral); e
 - (ii) perdas materiais e financeiras.
- (b) O seguro de responsabilidade geral e de produto terá valor no mínimo de [€10.000.000 (dez milhões de euros)] por ocorrência, sem qualquer limitação anual ao número de ocorrências.
- (c) O seguro de responsabilidade geral e de produto terá jurisdição global.
- (d) O seguro de responsabilidade civil poderá ser contratado e mantido pela **FRANQUEADA** através do programa global de seguros do Grupo Accor.
- (e) Todos os custos pertinentes à apólice de responsabilidade geral serão arcados pela **FRANQUEADA**.

19.3 Condições Gerais

- (a) Todos os seguros deverão ser mantidos pela **FRANQUEADA** perante companhias seguradoras licenciadas e de renome, com classificação financeira pela AM Best pelo menos equivalente a "A; VI" ou classificação equivalente ou razoável aceitável pela **FRANQUEADORA**.
- (b) A **FRANQUEADA** deverá certificar-se que todos os prêmios ou cobranças devidas pela própria **FRANQUEADA** acerca da apólice ou apólices acima mencionadas sejam pagos prontamente.
- (c) A partir desta data e até Início da Atividade Operacional do HOTEL, bem como durante todo o decurso do prazo do Contrato, a **FRANQUEADA** deverá apresentar a **FRANQUEADORA**, sempre 30 (trinta) dias após o início de vigência das apólices, o certificado de seguro para cada apólice mantida pela **FRANQUEADA** relacionada ao Hotel, cujo certificado deverá descrever:
 - (i) o escopo e o valor da cobertura;

- (II) as franquias e valores máximos aplicáveis e as principais exclusões; e
- (III) a confirmação do prêmio pago.
- (d) Todas as apólices referidas nesta cláusula Décima Nona deverão nomear a **FRANQUEADORA** e a **FRANQUEADA** como partes seguradas.
- (e) A **FRANQUEADA** permanecerá responsável, por conta própria, pelo valor das franquias (incluindo qualquer despesa) e por qualquer valor que não for coberto pelas apólices de seguro referidas na cláusula Décima Nona.
- (f) Se qualquer seguro não for contratado ou mantido pela **FRANQUEADA** em conformidade com esta cláusula Décima Nona, a **FRANQUEADORA**, a seu critério e sem necessidade de notificação, em acréscimo aos demais direitos e medidas que possa ter, poderá contratar e manter o referido seguro e cobrar o valor total dos prêmios ou cobranças da **FRANQUEADA**.
- (g) A **FRANQUEADA** deverá satisfazer por conta própria (inclusive se baseando em seus próprios consultores) e aceitar a responsabilidade pela adequação e termos das respectivas apólices de seguro.
- (h) Durante o Prazo e nos 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de vencimento ou rescisão antecipada deste Contrato, a **FRANQUEADA** não poderá modificar o seguro de uma apólice por ocorrência para uma apólice por reivindicação.
- (i) A **FRANQUEADA** deverá cumprir todas as obrigações de seguro de qualquer locação ou hipoteca cobrindo o Hotel.
- (j) A contratação e manutenção do seguro e o cumprimento pela **FRANQUEADA** de suas obrigações nos termos desta cláusula Décima Nona não exonerarão a **FRANQUEADA** de qualquer responsabilidade perante a **FRANQUEADORA** imposta pelos ou nos termos deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

FORO DE ELEIÇÃO

- 20.1. Para a resolução de eventuais conflitos oriundos do presente Contrato, as partes elegem o foro Central da Capital do Estado de São Paulo com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

RPF

E por estarem justas e acertadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 16 de setembro de 2024.

Rafael Paes Freire

AM

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

OPERADOR

Henrique Martins

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Garantidores:

Rafael Paes Freire

Rafael Paes Freire
CPF: 048.796.614-73

André Portela

André Luis de Sá Carlos Portela
CPF: 070.876.654-48

Testemunhas:

Paulo Henrique

Nome: Paulo Henrique Ferreira
RG: 23036311
CPF: 98249070259

Nome:
RG:
CPF:

RPF

HM



ANEXO I DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

I- TERRITÓRIO EXCLUSIVO:

Para os fins do constante no item 1.2 da cláusula primeira do Contrato de Franquia, as Partes delimitam como Território Exclusivo, aquele compreendido no raio de 1Km (um quilometro), contado do centro do terreno onde será edificado o HOTEL, conforme demonstra imagem abaixo:



São Paulo, 16 de setembro de 2024.

Henrique Martins

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

Rafael Paes Freire

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
- FRANQUEADA

RPF

Testemunhas:

Paulo Henrique

HM

Nome: Paulo Henrique Ferreira
RG: 23036311
CPF: 98249070259

Nome:
RG:
CPF:



ANEXO II-A DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI**I- CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE:**

Para os fins do constante no item e 2.4 da cláusula segunda do Contrato de Franquia, segue minuta do Contrato de Confidencialidade que deverá ser firmado entre a **FRANQUEADA** e o Operador:

CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sediada na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, doravante denominada “**EMPREGADORA**”, e, de outro lado, **Felipe Haeckel D Avila Almeida Gomes**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG no 5.608.120, SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.560.394-48, domiciliado na Rua Antonio de Goes, 742 Sala 1102 - Edifício Empresarial Jopin, Recife/PE, daqui por diante simplesmente designado “**OPERADOR**”.

Fica justo e contratado o quanto segue:

1. **EMPREGADORA** e Hotelaria Accor Brasil S.A celebraram, em 16 de setembro de 2024 um Contrato de Franquia pelo qual a primeira instalará, operará e gerirá, por sua conta e risco, um Hotel, sob a marca **IBIS**, localizado na Cidade de(o/a) Camaçari, Estado de(o/a) Bahia, na Avenida Camassarys. E

2. Para cuidar da gestão do dia a dia desse estabelecimento hoteleiro franqueado, a **EMPREGADORA** necessita contratar um profissional para o cargo de **OPERADOR**. P

3. Para que o **OPERADOR** possa desempenhar suas atividades da forma mais produtiva possível, é essencial que a **EMPREGADORA**, diretamente ou através da Hotelaria Accor Brasil S.A. e/ou de outras pessoas físicas ou jurídicas, lhe dê acesso a uma série de informações confidenciais a respeito de processos, produtos e serviços atuais, futuros ou propostos; previsões de negócios, exigências de fornecimento, plantas, layouts, tecnologias correspondentes a estes assuntos, dados resultantes de execução de serviços, mercado, projetos e outros temas direta ou indiretamente ligados à implantação, operação e gestão de um estabelecimento hoteleiro integrante da rede **IBIS**. P

4. **OPERADOR** não poderá divulgar a quaisquer terceiros as informações confidenciais que receber, seja da **EMPREGADORA**, seja da Hotelaria Accor Brasil S.A. ou de quem for, comprometendo-se a empreender todos os seus melhores esforços para evitar a divulgação, mesmo que acidental, de tais informações a terceiros. O

5. **OPERADOR** não poderá usar as informações confidenciais a que tiver acesso, tampouco fazê-las circular dentro do próprio estabelecimento hoteleiro sob sua responsabilidade, salvo na medida estritamente necessária para desempenho, por ele próprio, **OPERADOR**, ou por qualquer dos integrantes da equipe envolvida na operação desse estabelecimento, das atividades que competem a cada um deles, de acordo com os padrões da rede de hotéis **IBIS**. O

6. Todos os materiais, tenham a forma que tiverem, incluindo, entre outros, manuais,

checklists, softwares, disquetes, CD-ROMs, apostilas, contratos, memorandos e documentos de qualquer natureza, desenhos, modelos, rascunhos, esquemas e listas, que sejam fornecidos ou apresentados ao **OPERADOR**, que contenham informações necessárias ao desempenho, por este ou por qualquer outro integrante da equipe envolvida na operação do estabelecimento hoteleiro, das funções que lhe cabem na operação e/ou gestão do mesmo, continuarão de propriedade da Hotelaria Accor Brasil S.A. e deverão ser devolvidos prontamente à **EMPREGADORA**, com todas as cópias que deles tiverem sido feitas, no ato em que o **OPERADOR** deixar de exercer tais funções.

7. O **OPERADOR** reconhece expressamente que todas as informações confidenciais contidas nesses materiais e também nos programas de capacitação e reciclagem de que já participou ou venha a participar e nas instruções que já recebeu ou que venha a receber, bem como aquelas a que venha a ter acesso por qualquer outro meio, a qualquer tempo, constituem **SEGredo DO NEGóCIO** da Hotelaria Accor Brasil S.A. e que sua divulgação ou uso indevido constituem, portanto, violação de **SEGredo DO NEGóCIO**, o que pode sujeitar o infrator a uma série de medidas legais, inclusive de natureza criminal, incorrendo na multa estabelecida no Contrato de Franquia.

8. O **OPERADOR** declara haver sido devidamente instruído pela sua **EMPREGADORA** acerca das obrigações assumidas por esta junto à titular da marca e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., quanto ao sigilo e confidencialidade que deverá guardar, durante e após a extinção do seu contrato de trabalho, no tocante a todos os aspectos da operação da unidade franqueada.

9. O **OPERADOR** declara estar ciente de que qualquer violação que cometer em relação ao sigilo e confidencialidade das informações a respeito da unidade franqueada e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., implicará na responsabilização da **EMPREGADORA** pelo pagamento das multas e indenizações devidas à Hotelaria Accor Brasil S.A., ficando assegurado à **EMPREGADORA**, a possibilidade de exercer junto a ele o seu direito de regresso para cobrança e reembolso das respectivas multas e indenizações.

10. Por assim se acharem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas ao final assinadas.

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

CAMAÇARI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EMPREGADORA

RPF

Felipe Haeckel D Avila Almeida Gomes - OPERADOR

Testemunhas:

Nome: [...]

RG: [...]

CPF: [...]

Nome: [...]

RG: [...]

CPF: [...]

HM

ANEXO II-B DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI**I- CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE:**

Para os fins do constante no item e 2.5 da cláusula segunda do Contrato de Franquia, segue minuta do Contrato de Confidencialidade que deverá ser firmado entre a **FRANQUEADA** e o Gerente Geral do HOTEL:

CONTRATO DE CONFIDENCIALIDADE

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sediada na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada “**EMPREGADORA**”, e, de outro lado, **(nome do GERENTE GERAL)**, portador da Carteira de Identidade RG nº [...], inscrito no CPF/MF sob o nº [...], domiciliado na [...], daqui por diante simplesmente designado “**GERENTE GERAL**”.

Fica justo e contratado o quanto segue:

6. **EMPREGADORA** e Hotelaria Accor Brasil S.A celebraram, em 16 de setembro de 2024, um Contrato de Franquia pelo qual a primeira instalará, operará e gerirá, por sua conta e risco, um Hotel, sob a marca **IBIS**, localizado na Cidade de(o/a) Camaçari, Estado de(o/a) Bahia, na Avenida Camassarys. E

7. **EMPREGADORA** necessita contratar um profissional para o cargo de **GERENTE GERAL**. P

8. **GERENTE GERAL** possa desempenhar suas atividades da forma mais produtiva possível, é essencial que a **EMPREGADORA**, diretamente ou através da Hotelaria Accor Brasil S.A. e/ou de outras pessoas físicas ou jurídicas, lhe dê acesso a uma série de informações confidenciais a respeito de processos, produtos e serviços atuais, futuros ou propostos; previsões de negócios, exigências de fornecimento, plantas, *layouts*, tecnologias correspondentes a estes assuntos, dados resultantes de execução de serviços, mercado, projetos e outros temas direta ou indiretamente ligados à implantação, operação e gestão de um estabelecimento hoteleiro integrante da rede **IBIS**. P

9. **GERENTE GERAL** não poderá divulgar a quaisquer terceiros as informações confidenciais que receber, seja da **EMPREGADORA**, seja da Hotelaria Accor Brasil S.A. ou de quem for, comprometendo-se a empreender todos os seus melhores esforços para evitar a divulgação, mesmo que acidental, de tais informações a terceiros. O

10. **GERENTE GERAL** não poderá usar as informações confidenciais a que tiver acesso, tampouco fazê-las circular dentro do próprio estabelecimento hoteleiro sob sua responsabilidade, salvo na medida estritamente necessária para desempenho, por ele próprio, **GERENTE GERAL**, ou por qualquer dos integrantes da equipe envolvida na operação desse estabelecimento, das atividades que competem a cada um deles, de acordo com os padrões da rede de hotéis **IBIS**. O

11. Todo
s os materiais, tenham a forma que tiverem, incluindo, entre outros, manuais, *checklists*, *softwares*, disquetes, CD-ROMs, apostilas, contratos, memorandos e documentos de qualquer natureza, desenhos, modelos, rascunhos, esquemas e listas, que sejam fornecidos ou apresentados ao **GERENTE GERAL**, que contenham informações necessárias ao desempenho, por este ou por qualquer outro integrante da equipe envolvida na operação do estabelecimento hoteleiro, das funções que lhe cabem na operação e/ou gestão do mesmo, continuarão de propriedade da Hotelaria Accor Brasil S.A. e deverão ser devolvidos prontamente à **EMPREGADORA**, com todas as cópias que deles tiverem sido feitas, no ato em que o **GERENTE GERAL** deixar de exercer tais funções.

12. O
GERENTE GERAL reconhece expressamente que todas as informações confidenciais contidas nesses materiais e também nos programas de capacitação e reciclagem de que já participou ou venha a participar e nas instruções que já recebeu ou que venha a receber, bem como aquelas a que venha a ter acesso por qualquer outro meio, a qualquer tempo, constituem **SEGREDO DO NEGÓCIO** da Hotelaria Accor Brasil S.A. e que sua divulgação ou uso indevido constituem, portanto, violação de **SEGREDO DO NEGÓCIO**, o que pode sujeitar o infrator a uma série de medidas legais, inclusive de natureza criminal, incorrendo na multa estabelecida no Contrato de Franquia.

13. O
GERENTE GERAL declara haver sido devidamente instruído pela sua **EMPREGADORA** acerca das obrigações assumidas por esta junto à titular da marca e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., quanto ao sigilo e confidencialidade que deverá guardar, durante e após a extinção do seu contrato de trabalho, no tocante a todos os aspectos da operação da unidade franqueada.

14. O
GERENTE GERAL declara estar ciente de que qualquer violação que cometer em relação ao sigilo e confidencialidade das informações a respeito da unidade franqueada e do sistema de franquias, Hotelaria Accor Brasil S.A., implicará na responsabilização da **EMPREGADORA** pelo pagamento das multas e indenizações devidas à Hotelaria Accor Brasil S.A., ficando assegurado à **EMPREGADORA**, a possibilidade de exercer junto a ele o seu direito de regresso para cobrança e reembolso das respectivas multas e indenizações.

15. Por
assim se acharem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas ao final assinadas.

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EMPREGADORA

RPF

[...] - GERENTE GERAL

Testemunhas:

HM

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

CERTIFICADO DE ADESÃO AO SISTEMA IBIS

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.**, detentora da marca e da tecnologia de operação **IBIS**, certifica para os devidos fins que a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** na Cidade de(o/a) Camaçari, Estado de(o/a) Bahia, na Avenida Camassarys, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 16 de setembro de 2024.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** operará este Hotel de forma autônoma, devendo, entretanto, fazê-lo em consonância com o padrão **IBIS**, bem como com o disposto no Contrato de Franquia celebrado com **Hotelaria Accor Brasil S.A.**

São Paulo, 16 de setembro de 2024.

Hotelaria Accor Brasil S.A.

Henrique Martins

Hotelaria Accor Brasil S.A.

É vedada à **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** por força da Lei 9.279 de 15.05.96, a divulgação do Contrato de Franquia celebrado entre as partes, servindo este certificado como comprovação da existência deste.

RPF

HM



ANEXO IV DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

- I - Para os fins do item 18.11, da cláusula dezessete do Contrato de Franquia, a FRANQUEADA apresentou à FRANQUEADORA os documentos abaixo relacionados, cujas cópias autenticadas seguem anexas:
- a) Estatuto/Contrato Social da FRANQUEADA; e
 - b) CNPJ da FRANQUEADA.
 - c) Certidão de Remembramento ou de Desmembramento (quando for o caso);
 - d) Cópia das restrições de loteamento (quando for necessário);
 - e) Certidão Negativa de Débito do Imóvel, expedida pela Prefeitura.
 - f) Documentos de identificação do operador e sócio garantidor.
- II - Para os fins do item 18.11 da Cláusula Décima Oitava do Contrato de Franquia, a FRANQUEADA apresentará à FRANQUEADORA, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do presente instrumento, (i) Certidão da Matrícula do Imóvel livre e desembaraçada de qualquer ônus; (ii) Comprovação da Posse do imóvel, não podendo obter tal posse por meio de mero comodato, durante toda a vigência do Contrato de Franquia, bem como (iii) qualquer outra certidão e/ou documento que se faça necessário para a comprovação da regular situação do imóvel perante os órgãos públicos. O descumprimento do prazo e das obrigações ora avençadas acarretará na rescisão contratual e na aplicação das penalidades previstas no Contrato de Franquia

São Paulo, 16 de setembro de 2024.

Henrique Martins

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

Rafael Paes Freire

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - FRANQUEADA

Testemunhas:

RPF

Paulo Henrique

Nome: Paulo Henrique Ferreira
RG: 23036311
CPF: 98249070259

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

HM

ANEXO V DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

I- TREINAMENTOS INICIAIS:

Para os fins do constante no item 4.1 da cláusula quarta do Contrato de Franquia, a **FRANQUEADA** atesta que recebeu da **FRANQUEADORA** os seguintes treinamentos iniciais:

Treinamentos Realizados: [...]

Data de Realização: [...]

Relação dos funcionários que participaram dos treinamentos: [...]

Treinamentos a Realizar: [...]

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

[...] - SÓCIO OPERADOR
FRANQUEADA

[...] - GERENTE GERAL
FRANQUEADA

Testemunhas:

RPF

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

HM



ANEXO VI DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

I- OUTROS EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS OPERADOS PELA FRANQUEADA:

Para os fins do constante no item 14.1 da cláusula catorze do Contrato de Franquia, a **FRANQUEADA** declara, por si e por seus sócios, estar engajada na operação hoteleira dos empreendimentos abaixo:

IBIS SOBRAL

São Paulo, 16 de setembro de 2024

Henrique Martins

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

Rafael Paes Freire

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - FRANQUEADA

Testemunhas:

Paulo Henrique

Nome: Paulo Henrique Ferreira
RG 23036311
CPF: 98249070259

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

RPF

HM



ANEXO VII DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

I- AUTORIZAÇÃO FORMAL PARA INÍCIO DA ATIVIDADE OPERACIONAL DO HOTEL IBIS CAMAÇARI

Para os fins do constante na alínea “c” do item 2.3 da cláusula segunda do Contrato de Franquia, a **FRANQUEADORA**, neste ato, concede à **FRANQUEADA** a autorização para iniciar as atividades operacionais do Hotel **IBIS CAMAÇARI**.

São Paulo, [...] de [...] de 20[...].

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. - FRANQUEADORA

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - FRANQUEADA

Testemunhas:

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

Nome: [...]
RG: [...]
CPF: [...]

RPF

HM



ANEXO VIII DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

RELAÇÃO DOS PROJETISTAS ACCOR HOTELS						
DESIGN & TECHNICAL SERVICES SOUTH AMERICA				REV.34	out/17	
Escritório	Endereço	Nome do Profissional	Telefone 1	Telefone 2	Site	E-mail
ARQUITETURA / DECORAÇÃO / LUMINOTÉCNICO / PAISAGISMO						
PARA ESTAS DISCIPLINAS ENTRAR EM CONTATO COM A EQUIPE DE D&TS ACCORHOTELS	Av. das Nações Unidas, 7815 São Paulo	Camila Candido / Kelly Torres	11 3818.6413	11 3818.6486		Camila.CANDIDO@accor.com.br Kelly.OLIVEIRA@accor.com.br
COMUNICAÇÃO VISUAL						
VD'SIGN COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	Av. Brig. Luis Antonio, 1892 CJ 72 São Paulo	Cristina Sion	11 3022.6210	11 99154.3282		csion@terra.com.br
COZINHA						
EDUARDO VIANNA ARQUITETOS	Rua Doutor Pinto Ferraz 133, Casa 5 São Paulo	Eduardo Vianna	11 5549.8382	11 94765.6896	www.vila133.com	arquitetura@eduardovianna.com.br
ESTILLO ARQUITETURA	Rua Turiassu, 507 - Cj 33 - Bloco A São Paulo	Erlise Tancredi	11 3297.6765	11 9617.6473	www.estilloarq.com.br	estilloarq@uol.com.br
AR CONDICIONADO						
RIBERAR	R. João Ferracine, 103 - Castelo Branco Novo Ribeirão Preto	Néio Lucio Gonçalves	16 4009.4000	16 9183.6773	www.riberar.com.br	neio@riberar.com.br, riberar@riberar.com.br
DW ENGENHARIA LTDA	Av. Emb. Abelardo Bueno, 1340 GR 603 Rio de Janeiro	Danilo Werneck	21 2439.3994	21 2439.2628	www.dwengenharia.com.br	danilo@dwengenharia.com.br
GREEN SOLUTIONS	Rua Coriolano Durand, 532 - cj 14 São Paulo	Andre Luiz Francisco	11 3637.3484	11 94750.6100	www.gfar.com.br	andre@gsar.com.br / camila@gsar.com.br
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS						
PROCION	Rua Joaquim Floriano, 400 1º Andar São Paulo	Luis Olimpio Costi	11 3168.4800	11 9971.1443		costi@procion.com.br
HIDEO KUMASAKA	Condomínio Edifício Serra das Araras, R. Paraná, 145 Santos	Hideo Kumasaka	16 3630.3939	16 8156.6057		kumasaka@terra.com.br
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS (COM INCÊNDIO)						
PROCION	Rua Joaquim Floriano, 400 1º Andar	Luis Olimpio Costi	11 3168.4800	11 9971.1443	NÃO TEM	costi@procion.com.br
HIDROLUX ENGENHARIA	R. Chile, 1669 - Jardim Iraja, Ribeirão Preto - SP (Sala 2)	Marcia Aparecida Miguel Ribeiro	16 3911.1161	16 99991.8237		hidrolux@neomundi.com.br
TECSET ENGENHARIA E CONSULTORIA	Av. Cuiabá, 1453 (NÃO CONFIRMOU ENDEREÇO)	Alander Brandão		11 98106.9810	http://www.tecsetengenharia.com.br/	projetos@tecsetengenharia.com.br
SISTEMAS ESPECIAIS - AUTOMAÇÃO PREDIAL, SONORIZAÇÃO, DETECÇÃO E ALARME, CATV E CFTV, TI - (Rede de voz e dados)						
PREDISIS	Rua Curral Del Rei, 581 Belo Horizonte	Silvio Roberto A Viana	31 2526.4970	31 99834.0537		silvio@predsis.eng.br
SEGURITECH	R. Anibal Pedro Godinho, 265 São Paulo	Raquel Pironi	11 2533.9846 11 2506.4284	11 97140.1765 11 7729.6062	www.seguritech.com.br	seguritech@seguritech.com.br raquel@seguritech.com.br cleumberto@seguritech.com.br
AUDITORIA TÉCNICA DE PROJETOS						
IAC	Rua Mossoró, 90 A Belo Horizonte	Fernando Queirós	31 3442.9002	31 98444.9659		iac@uol.com.br
COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS						
ADDOR & ASSOCIADOS LTDA	Alameda Vicente Tinzon, 173 2º andar São Paulo	Marco Alexandre Addor / Mirian Azevedo Addor	11 3045.0446	11 99945.8028 / 11 999133956	www.addor.com.br	addor@addor.com.br, marco@addor.com.br
ACÚSTICA						
AKKERMAN PROJETOS ACÚSTICOS	Rua Rággio Nóbrega, 63 São Paulo	Schaia Akkerman	11 3081.9322		www.akkerman.com.br	acustica@akkerman.com.br
GINER ENGENHARIA	Rua Padra Chico, 85 - Conj 52 São Paulo	José Carlos Giner	11 3868.2359	11 99332.5984	www.giner.com.br	engenharia@giner.com.br / giner@giner.com.br
AQUECIMENTO SOLAR						
AGENCIA ENERGIA	Rua Dr. Jarbas Vidal Gomes, 30 cj 505 - Belo Horizonte Rua Afonso Celso, 234 - São Paulo	Rodrigo Cunha Trindade	31 3486.3660 11 5573.8215	31 99970.0949	www.agenciaenergia.com.br	rodrigo@agenciaenergia.com.br
TERMOCOP	Av Jorge Tibiriça, 1194 Campinas	Eng. Rafael Pratts Milanes	19 3276.6312 19 3271.3460	19 9778.6279	http://www.termocop.com.br/	rafael@termocop.com.br
TECSET ENGENHARIA E CONSULTORIA	Av. Cuiabá, 1453 São Paulo	Alander Brandão		11 98106.9810		projetos@tecsetengenharia.com.br
HOTÉIS DE LUXO: CONSULTORIA DE ALIMENTOS E BEBIDAS, SPA DO HOTEL E FASHION SIGNATURE FEES						
PARA ESTAS DISCIPLINAS ENTRAR EM CONTATO COM A EQUIPE DE D&TS ACCORHOTELS	Av. das Nações Unidas, 7815 São Paulo	Camila Candido / Kelly Torres	11 3818.6413	11 3818.6486		Camila.CANDIDO@accor.com.br Kelly.OLIVEIRA@accor.com.br

RPF

HM



ANEXO IX DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

REUNIÕES		PAUTA	PARTICIPANTES	ESCOPO
Kick off		Passagem DNN para D&TS	Gerente DNN + Diretor D&TS + GI + Investidor	Apresentação do processo de ATH e envio dos Manuais e Padrões da marca
FASE DE PROJETO	1ª Reunião	Apresentação de Produto D0	GI + Investidor + Arquiteto	Apresentação dos Manuais/Padrões (Quadro de áreas, caderno de apto, conceito áreas comuns e corredores, especificações apto, corredores e áreas comuns, Manuais Técnicos)
				Check-list de arquitetura, Apresentação do Sumário do Manual Técnico, Seguir a Pauta Guia
			Design Manager (exceto para Ibis e Ibis Budget)	Apresentação do conceito design
	2ª Reunião	Estudo Preliminar ou Ante-Projeto D0 + 30	GI + Arquiteto + Projetistas complementares + Coordenador de projeto + Interlocutor do investidor + Consultor Técnico	Pré-requisitos: base de arquitetura validada e contratação de todos os projetistas complementares envolvidos
				Kick Off de projetos técnicos
	3ª Reunião	Após 60 dias: Pré-Executivo D0 + 90	GI + Suporte Design + Arquiteto + Projetistas complementares + Coordenador de projeto + Interlocutor do investidor + Consultor Técnico	Verificação do Ante-Projeto e dos sistemas técnicos adotados
	4ª Reunião	Fechamento / Polimento Fase Projetos (OPCIONAL) D0 + 180	GI + Arquiteto + Projetistas complementares + Coordenador de projeto + Interlocutor do investidor + Consultor Técnico	Verificação do Executivo
FASE DE OBRA	5ª Reunião	1ª visita à Obra: Apto Protótipo	GI Líder + GI + Operações + Interlocutor do Investidor	Vistoria do apto protótipo (um de cada tipologia) e shaft
			GI + Interlocutor do Investidor	Relatório físico Fofografico (mensal): à ser enviado pelo Investidor (Determinar fotos com mesmo ângulo). Curva previsto x realizado
	6ª Reunião	2ª visita à obra após 45 dias: Validação apto modelo + visita à obra	GI + Interlocutor do Investidor+ Consultor Técnico	Validação do apto modelo e shaft
	RP	Entrega RP (6 meses antes da Entrega da Obra - confirmar data conforme Contrato)	GI + Compras	Envio da RP validada por Operações
	7ª Reunião	4ª visita à obra: 1 Mês (ou 15 dias) antes da entrega de Obra	GI + Interlocutor do Investidor + Operações + Consultor Técnico	Vistoria da obra, Reunião sobre Recebimento Provisório
	Pré-Operação	Entrega para Pré-operações	GI + Interlocutor do Investidor + Operações + Consultor Técnico (terceirizado)	Recebimento Provisório
	Abertura do Hotel	Passagem para Operações	GI + Interlocutor do Investidor + Operações + ConsultorTécnico (terceirizado)	Recebimento Definitivo

RPF

HM



ANEXO X DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

Código de Ética e Responsabilidade Social Corporativa da Accor

RPF

HM



São Paulo, 16 de setembro de 2024.

À

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Camaçari")

Av. Antônio de Góes, nº 742,
sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina,
Recife/PE, CEP: 51.010-000
A/C da Diretoria

Ref. SIDE LETTER - CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI

A **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.** (a "**HAB**"), sediada na cidade de São Paulo (SP), na Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7815 – Torre 2 – 9º e 10º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, vêm, respeitosamente, informar o quanto segue; e

Considerando:

- I. O Contrato de Franquia celebrado, em 16 de setembro de 2024, entre a **FRANQUEADA** e a **HAB** ("**Franqueadora**") referente ao hotel com 100 (cem) apartamentos, e respectivas áreas comuns, no imóvel situado na Cidade de(o/a) Camaçari, Estado de(o/a) Bahia, na Avenida Camassarys, nos moldes da marca **IBIS** ("**Hotel**" ou "**IBIS CAMAÇARI**"), doravante denominado simplesmente "Contrato".
- II. a intenção da **Franqueadora** em estimular o desenvolvimento de parcerias de longo prazo com seus franqueados;

RPF

Serve a presente para informar que a **HAB** confere, excepcional e exclusivamente, à **FRANQUEADA**, em relação à franquia referente ao **IBIS HOTEL CAMAÇARI**, as seguintes condições:

HM

- 1. Prazo para Construção e Instalação do Hotel.** Em exceção ao item 1.1, "a", da Cláusula Primeira do Contrato, a Franqueada construirá e instalará, às suas exclusivas expensas, o



Hotel, no prazo máximo de 42 (quarenta e dois) meses contados da assinatura do Contrato, prorrogáveis por mais 12 (doze) meses, mediante celebração de nova side letter.

2. **Prazo para Início das Obras.** Em exceção ao item 2.3 da Cláusula Segunda do Contrato, o prazo para o início das obras será 16 (dezesseis) meses, contados da celebração do Contrato de Franquia, prorrogável por um prazo 06 (seis) meses, mediante celebração de nova Side Letter, no caso de atraso na obtenção das aprovações necessárias perante aos órgãos cabíveis.
3. **Prazo para Início das Atividades Operacionais.** Em exceção ao item 2.3 da Cláusula Segunda do Contrato, o prazo para o início das atividades operacionais do Hotel passará para 42 (quarenta e dois) meses, contados da data de assinatura do Contrato, prorrogável por um prazo 12 (doze) meses, mediante celebração de nova Side Letter, desde que a construção e/ou execução do projeto esteja em curso.
4. **Taxa de Adesão.** Em exceção ao item 8 da Cláusula Oitava do Contrato, o montante devido a título de Taxa de Adesão será de R\$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) por apartamento do Hotel, livre de tributos. O valor total da Taxa de Adesão deverá ser pago em 18 (dezoito) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira 90 (noventa) dias após a assinatura deste Contrato e as demais, sucessivamente, no mesmo dia dos meses subsequentes. As 6 primeiras parcelas serão do valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e da 7ª à 18ª parcela R\$ 12.083,00 (doze mil e oitenta e três reais).
5. **Royalties.** Em exceção ao item "9", da cláusula nona do Contrato, o valor devido, pela **Franqueada à Franqueadora**, a título de **Royalties**, será no percentual de 4% (quatro por cento) sobre a **Receita Operacional Bruta** do **Hotel**, livre de tributos.
6. **Prazo do Contrato.** Em exceção ao disposto no item 12, da Cláusula Doze do Contrato, as Partes estabelecem que este deverá vigorar pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados da data da emissão da *Autorização Formal para Início da Atividade Operacional* do **Hotel**.
7. **Cessão.** As Partes expressamente concordam que após a conclusão das obras e início da fase pré-operacional do **Hotel**, o **Contrato** será cedido à empresa do ramo de administração hoteleiro indicado pela **HAB** que, somente após a indicação e validação da HAB, o operador escolherá a empresa dentre as indicadas, a HAB, por mera liberalidade, isentará a Franqueada da taxa cessão estabelecida na Cláusula Onze do Contrato.
8. **Devedores Solidário.** Os sócios da **Franqueada**, Rafael Paes Freire e André Luis de SÁ C. Portela, devem permanecer na condição de Devedores Solidários até a cessão do Contrato

RPF

HAM



para empresa do ramo de administração hoteleiro indicado pela **HAB**, após a conclusão das obras e início da fase pré-operacional.

9. As Partes, igualmente, ajustam que a Franqueada deverá apresentar, em até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de assinatura do presente instrumento, a matrícula atualizada do imóvel, com a formalização da transferência da propriedade, ou da posse, para a sua titularidade.

As Partes concordam expressamente, por meio deste instrumento, em revogar toda e qualquer disposição do Contrato, e de seus Anexos, que contrarie o quanto aqui estabelecido, sendo ratificadas todas as demais condições de referidos documentos não alterado por este instrumento.

Atenciosamente,

Henrique Martins

HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.

Rafael Paes Freire

CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Ciente e de acordo em: 18-set-2024 | 11:56 PM CEST

RPF

HM

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA, CELEBRADO
ENTRE [CONDOMÍNIO] E
[ADMINISTRADORA]

QUADRO RESUMO

CONDOMÍNIO:		
ADMINISTRADORA:		
OBJETO: Prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool Hoteleiro do empreendimento [NOME DO HOTEL].		
PRAZO:		
MARCA A SER LICENCIADA:		
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:		
NUMERO DE APARTAMENTOS:		
NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:		
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA:		
SERVIÇO/PRODUTO	DESCRIÇÃO	VALOR
Supervisão Contábil		
Reembolso de despesas		
Taxa de Processamento		
Uso da marca		

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA, CELEBRADO
ENTRE [CONDOMÍNIO] E
[ADMINISTRADORA]**

I- DAS PARTES

De um lado, como **CONTRATANTE**, [CONDOMÍNIO], pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº [NÚMERO DO CNPJ], com sede estabelecida na [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], neste ato, representado por seu Síndico, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], inscrito no CPF/MF sob o nº [NUMERO DO CPF], portador da cédula de identidade nº [NUMERO], domiciliado [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], endereço eletrônico: [E-MAIL], doravante denominado simplesmente "Contratante" ou "Condomínio".

E do outro lado, como **CONTRATADA**, [RAZÃO SOCIAL DA ADMINISTRADORA], pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº [Nº DO CNPJ], que tem por nome de fantasia [NOME FANTASIA], com sede estabelecida na [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], neste ato, devidamente representada por [NOME COMPLETO], inscrito no CPF/MF nº [Nº DO CPF], com endereço profissional comum à sociedade que ora representa, e-mail [E-MAIL], doravante denominada "Contratada" ou "Administradora".

Contratante e Contratada serão conjuntamente denominadas "Partes", sendo cada uma, isoladamente, denominada "Parte".

II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que o Condomínio consiste em uma edificação do tipo condo-hotel, que comporta a instalação e o funcionamento de infraestrutura hoteleira, aprovado para uso comercial para prestação de serviços hoteleiros, conforme licença aprovada pela Prefeitura da cidade de Camaçari/CE.

B. Considerando que a Administradora é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, com a expertise e experiência necessários e fazendo uso de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios e de parceiros.

C. Considerando que, a Contratante deseja que a Administradora administre as atividades relacionadas ao funcionamento do "Condo-Hotel", explorando tanto as áreas comuns quanto as suas unidades autônomas. Para tanto, será formado um *pool* hoteleiro de adesão consentida ao sistema de alocações das unidades imobiliárias, criando uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP") onde a Contratada assumirá a posição de SÓCIA OSTENSIVA, responsável pela administração da Sociedade, e os CONDÔMINOS que aderirem à SCP assumirão a posição de SÓCIOS PARTICIPANTES, responsáveis pela cessão para a Sociedade do direito de uso de suas unidades autônomas do edifício para fins de atividade de hospedagem, como praxe de administração de condo-hotéis no mercado hoteleiro.

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA* ("Contrato"), que se regerá nos termos das cláusulas e condições seguintes:

III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. OBJETO

1.1. Esse contrato tem por objeto a prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool que será formado no Condomínio, de acordo com o que estabelece este instrumento e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio, bem como o sublicenciamento da Marca ao condomínio, para sua utilização durante a vigência deste Contrato, conforme a seguir indicado.

1.2. Os serviços de administração compreenderão o gerenciamento e supervisão dos serviços constantes da respectiva Convenção de Condomínio e os abaixo indicados, a serem prestados aos condôminos, hóspedes e clientes, conforme abaixo detalhado:

- a) Recepção/Portaria:** Atendimento da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes, etc;
- b) Reservas:** Comercialização das reservas de diárias;
- c) Garagem:** Controle de entrada e saída de veículos no Condomínio;
- d) Telefonia:** Recepção e distribuição de recados telefônicos, serviços de despertador, etc.;

- e)** Paisagismo: manutenção da decoração a recepção e demais áreas comuns do Condomínio;
- f)** Governança: Operação diária de limpeza básica e arrumação dos apartamentos;
- g)** TV a Cabo: Verificação do sistema de transmissão de TV a cabo do Condomínio;
- h)** Concierge: intermediação entre os hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do Condomínio.
- i)** Mensageiros: disponibilização de funcionários para fazer o transporte e entrega de malas, volumes, correspondências e serviços de recado aos apartamentos.
- j)** Lavanderia: realizar a lavagem e serviços de tinturaria de roupas;
- k)** Lazer e entretenimento: atividades de lazer e entretenimento eventualmente disponibilizadas nas áreas comuns;
- l)** Limpeza e organização: Arrumação e faxina dos apartamentos e áreas comuns;
- m)** Fornecimento de Alimentação e Bebidas: abastecimento dos apartamentos e disponibilização em bares e/ou restaurantes nas áreas comuns;
- n)** Contabilidade: Coordenação operacional e contábil do Condomínio;
- o)** Supervisão: Supervisão de todas as funções gerenciais para, por meio de seu corpo técnico ou por contratos firmados com terceiros, aperfeiçoar tais serviços
- p)** Patrimônio: Preservação do patrimônio do Condomínio durante todo o período de sua administração, definindo em conjunto com o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal a avaliação e cobertura dos riscos a que ele se encontra exposto, além das respectivas ações preventivas que se entenderem necessárias;
- q)** Manutenção: Preservação, manutenção e zelo pela integridade das instalações, equipamentos, móveis e decoração das áreas comuns;
- r)** Licenciamento: Manutenção atualizada das licenças legais e atendimento de todas as exigências necessárias ao funcionamento das atividades do Condomínio;
- s)** Cumprimento das regras: Imposição aos condôminos e usuários da fiel observância à Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Condomínio, 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;
- t)** Normas gerais de manutenção do empreendimento: Obediência às Normas de Segurança, Medicina e Higiene do Trabalho, incluindo as de

Prevenção de Acidentes do Trabalho, seja quanto ao trabalho em si, ferramentas e de respectivos equipamentos que utilizar;

u) Outros: serviços diversos que eventualmente sejam disponibilizados em empreendimentos similares pela administradora ou que utilizem sua marca.

1.2.1. Alguns dos serviços elencados no item 1.2 acima, poderão ser prestados pela Administradora ou por terceiros sob a supervisão da administradora.

1.2.2. Os serviços acima previstos deverão ser 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.

1.2.3. Fica assegurado à Administradora, com vistas ao melhor desempenho das funções que lhe são atribuídas por meio deste Contrato, o controle das questões administrativo-operacionais com o menor grau de interferência do Condomínio.

1.3. A fim de viabilizar a execução dos serviços ora contratados, as Partes acordam que a Contratante irá criar ou utilizar uma empresa, matriz ou filial, para a exploração da atividade hoteleira, que será a Sócia Ostensiva da Sociedade em Conta de Participação a ser criada. Para a administração do Condomínio, se for o caso, a Contratante outorgará à Contratada uma procuração com poderes especiais e prazo de validade pré-determinado, para que esta, agindo em seu nome e na busca de seus interesses, execute todos os serviços e atos necessários à administração eficiente do Condomínio, seja de forma direta ou mediante a contratação de terceiros, em estrito cumprimento das disposições deste Contrato.

1.3.1. As Partes acordam que a procuração com fins específicos outorgada à Contratada terá validade por todo o período de vigência deste Contrato, bem como os poderes ali cedidos são revogáveis nas hipóteses expressamente previstas neste Contrato.

1.3.2. As Partes acordam que, para que a Contratada desempenhe as funções que lhe são atribuídas por força deste Contrato, com máxima eficiência e eficácia, lhe será assegurado o controle, com o menor grau de interferência da Contratante, das questões administrativo-operacionais do Condomínio.

2. DA IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

2.1. A Contratante autoriza a Administradora a inserir sua marca e/ou logotipo **[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]** ou outra que vier a ser escolhida pela Contratada - na fachada do empreendimento, nas áreas comuns, nas peças de publicidade e marketing, anúncios e em quaisquer documentos que façam referência ao Empreendimento, indicando-a como bandeira oficial do Empreendimento, durante o prazo de vigência do presente Contrato. Consoante ao aqui disposto, é vedada a utilização dos elementos gráficos retromencionados pelo condomínio, de forma diversa à estabelecida pela Administradora.

2.1.1. Toda e qualquer utilização das marcas da Contratada pela Contratante, independente da finalidade, dependerá de prévia e expressa validação da Contratada, podendo esta negar a circulação e/ou exigir ajustes para adequar o material ao padrão utilizado pela Contratada.

2.1.2. O empreendimento da Contratante não terá exclusividade em relação à utilização/vinculação à marca da Contratada, podendo a Contratada utilizar sua marca em outros empreendimentos.

2.1.3. A Contratante não poderá autorizar a utilização de outra marca em áreas comuns do Empreendimento, sem a anuência da Contratada, com o objetivo de evitar confusão entre os usuários do Empreendimento.

2.1.4. Em caso de rescisão do presente instrumento, a Contratante se obriga a, de imediato, abster-se de utilizar as marcas "**[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]**" ou outra adotada pela Contratada, e as denominações equivalentes que venham a causar confusão no público, sob pena de responder civil e criminalmente na forma da lei.

2.1.5. Na hipótese de término do prazo ou rescisão do presente Contrato, o Condomínio suspenderá imediatamente o uso da Marca e

tomará as medidas solicitadas pela Administradora para dissociar o Condo-hotel da Marca.

3. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

3.1. Em razão das características próprias do "Condo-Hotel", não será devido pelo Condomínio nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial. Sendo assim, o Condomínio pagará à Administradora, mensalmente a taxa de processamento descrita no quadro resumo, nos valores ali indicados.

3.2. Os valores indicados no presente Contrato serão anualmente corrigidos, a partir da data de assinatura, com base na variação do **IPCA/IBGE**, ou, na hipótese de este vir a ser extinto, por outro índice que venha a substituí-lo.

3.3. Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa equivalente a **[•] % [(percentual por extenso)]**.

3.3.1. Na hipótese de a inadimplência se dar por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação enviada pela Administradora ao Condomínio, é facultado à Administradora rescindir o Contrato, sem prejuízo das penalidades contratualmente previstas.

3.4. A Administradora poderá compensar valores eventualmente devidos pelo Condomínio, inclusive relacionados a multas e indenizações, desde que este seja previamente notificado.

4. DO PRAZO

4.1. O período de validade e eficácia deste Contrato é de **[•] [(prazo por extenso)] meses/anos**, contados a partir da data de sua assinatura.

4.2. Este Contrato será automaticamente renovado, por igual período, caso as Partes não ajustem de forma diversa, desde que comunicada expressamente, com **[•] (prazo por extenso)** dias de antecedência para a data de encerramento ora ajustada.

5. DOS ENCARGOS E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

5.1. Constituem deveres e atribuições da Administradora, a serem desenvolvidos com recursos condominiais:

a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, prestando contas de suas atividades anualmente à Assembleia Geral e mensalmente ao Síndico e aos membros do Conselho Fiscal, colocando-se à disposição para prestar contas em periodicidade trimestral.

b) Proceder à administração geral do Condomínio, naquilo que lhe competir, fazendo cumprir a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno, bem como as deliberações tomadas nas Assembleias, compatíveis com os fins deste Contrato.

c) Selecionar, admitir e demitir, funcionários necessários à prestação de 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. Bem como fixar os salários dos empregados, definindo sua função para efeitos da legislação trabalhista e previdência social, observando-se a base do mercado.

d) Adimplir as suas obrigações trabalhistas, inclusive contribuições previdenciárias e depósitos do FGTS, para com seus empregados, mantendo resguardado o Condomínio.

e) Dirigir, fiscalizar, licenciar, avaliar, punir o desempenho e treinar os Empregados do Condomínio, com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada, segundo modernas técnicas de recursos humanos.

f) Elaborar Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio.

g) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, quando necessário, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive de informática e instalações do Condomínio de forma a manter os padrões

da Administradora e da rede a qual pertence, com recursos do Condomínio, de acordo com o disposto na Convenção.

h) Selecionar e adquirir ou licenciar software de gestão hoteleira, às expensas do Condomínio.

i) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do Condomínio, informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas ou encerradas.

j) Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do Condomínio para a escrituração de despesas e receitas condominiais em livros adequados, bem como a elaboração contábil de relatórios, fluxos de caixa e livros fiscais, contabilidade e obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras do condomínio e do Pool, que serão executadas pelos Empregados do Condomínio. E, ainda, remeter aos condôminos os demonstrativos de contas do Condomínio.

k) Instalar no Condomínio 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.

l) Manter o arquivo de livros de sua escrituração, inclusive relativos aos anos fiscais, findos, bem como entrega-los junto com quaisquer papéis, e documentos pertencentes ao condomínio ao Síndico, quando encerrado o presente Contrato.

m) Propor ao síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previsto na Convenção de Condomínio.

5.2. Os salários dos Empregados, bem como os encargos com benefícios e verbas rescisórias, quando for o caso, serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à Administradora, incluindo os tributos por ela dispendidos.

5.3. As Partes convencionam que o Gerente do Condo-Hotel será selecionado ou indicado pela Administradora, com a participação do síndico, de acordo com as diretrizes fixadas pelas Partes, sendo todos os custos de sua contratação suportados pelo Condomínio.

5.4. Os profissionais necessários exclusivamente ao Pool serão selecionados pela Administradora, sendo registrados pelo Condomínio.

5.5. A administradora compromete-se a ressarcir qualquer dano ou prejuízo que seja causado por intermédio de seus empregados e/ou prepostos, por ação ou omissão, à Contratante ou terceiros, devendo mantê-los e a salvo de qualquer indenização por perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza que tenha sofrido ou causado a terceiro, em decorrência deste contrato, independentemente de haver contrato seguro ou não adequado e suficiente para tais circunstâncias.

5.6. Eventuais despesas estruturais, como obras, reformas e benfeitorias no edifício e suas instalações, quando realizadas pela Contratada mediante autorização do Síndico e do Conselho Consultivo e/ou Fiscal, e, se for o caso, aprovação em Assembleia, serão realizados com recursos oriundos do Fundo de Reservas e não serão consideradas para o cálculo de despesas ordinárias do Condomínio, estas apresentadas pela Contratada nas divulgações de resultados.

5.7. Eventuais despesas cíveis, fiscais, trabalhistas, e/ou outras de cunho judicial anteriores à gestão da Contratada, não serão consideradas para o cálculo de despesas operacionais da SCP ou do Condomínio, devendo as mesmas ser pagas por Fundo de Reservas ou Taxa Extra, caso o Fundo constituído seja insuficiente.

5.8. A Contratada deverá manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, os seguros contratados com seguradora habilitada, os quais deverão englobar o Condomínio e todas as suas instalações, equipamentos operacionais e mobília, contra os riscos de incêndio e/ou outro sinistro que cause a destruição, no todo ou em parte, da estrutura do edifício como um todo, além de manter o seguro de responsabilidade civil por prejuízo causado a terceiros, computando-se os respectivos prêmios como despesas ordinárias do Condomínio.

5.9. O Contratante se obriga, ainda, a cumprir com as cláusulas do contrato de franquia celebrado com a "[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]", bem como o pagamento dos percentuais e valores devidos em virtude da Franquia, a serem custeados pela operação hoteleira.

6. AS OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO

6.1. Constituem obrigações do Condomínio com a Administradora:

- a)** Efetuar os pagamentos nos prazos acordados.
- b)** Garantir-lhe o livre acesso ao Condomínio e prestar toda assistência necessária ao bom desenvolvimento das atividades de Administradora.
- c)** Não interferir nas rotinas administrativas e operacionais desenvolvidas pela Administradora, bem como manter o Condo-Hotel dentro dos padrões da marca, promovendo as adequações necessárias para mantê-los.
- d)** Respeitar as decisões da Administradora, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Anual do exercício.
- e)** Adotar a designação fantasia definida pela Administradora para a identificação do Condo-Hotel, bem como submeter à aprovação a Administradora qualquer alteração ou sinalização interna ou externa do Condo-Hotel.
- f)** Outorgar à Administradora os instrumentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades, especificando os poderes e prazo de vigência de acordo com o disposto no presente Contrato.
- g)** Contratar e manter vigentes os seguros previstos na Convenção de Condomínio, bem como outros indicados pela Administradora.
- h)** Recolher, nos prazos da lei, dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigada pela legislação vigente.

6.2. Adicionalmente às obrigações acima indicadas, compete ao Condomínio, durante a vigência do Contrato, manter os termos da Convenção de Condomínio compatíveis com o aqui disposto.

6.3. A Contratante deverá seguir as diretrizes, regras e decisões emanadas da Contratada, como condição essencial para o sucesso do objeto deste Contrato, desde que tais regras estejam de acordo com a legislação

aplicável, sendo expressamente vedado ao Condomínio e/ou a qualquer um dos condôminos, bem como à SCP e aos Sócios Participantes, intervir no modelo de gestão e operação implementados pela Contratada, vedação esta que é estendida aos membros do conselho, ao síndico ou subsíndico, aos proprietários das unidades autônomas, que por suas vezes, não terão qualquer autoridade sobre os funcionários do Condomínio, independentemente de registro na SCP ou no Condomínio, sob pena de responderem pessoalmente pelas respectivas obrigações decorrentes da administração.

7. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ANUAL

7.1. A Administradora elaborará, anualmente, Previsão Orçamentária, que deverá ser encaminhada ao síndico e ao Conselho 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 visa a aprovação da Previsão Orçamentária.

7.1.1. Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto nela constante, a Administradora continuará administrando o Condomínio com base na previsão orçamentária do ano anterior, corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste Contrato.

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, ciente da situação, não o faça. Alternativamente, poderá a Administradora, após deliberação em assembleia, utilizar valores do Fundo de Reserva Condominial.

8. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

8.1. As demonstrações contábeis realizadas pelos empregados do Condomínio sob a supervisão da Administradora ou da administradora no exercício de suas funções, deverão ser apresentados aos membros do Corpo diretivo do Condomínio, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende realizar a assembleia.

8.2. Uma vez aprovado em Assembleia, o relatório apresentado não poderá ser alvo de questionamentos futuros, sendo, pois, atestado como verdadeiro, correto e completo.

9. DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS

9.1. As áreas e bens de propriedade e uso comuns do Condomínio, tais como restaurante, lavanderia, garagem, sala(s) de eventos e telefonia poderão ser cedidas pelo Condomínio, após aprovação em Assembleia, a título gratuito ou oneroso, a terceiros e/ou à própria Administradora, com o intuito de serem mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.

9.2. Quando a locação for feita a terceiros, caberá à Administradora definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam mantidos os padrões da marca.

10. DOS SEGUROS

10.1. Os seguros a seguir elencados deverão ser contratados pelo Condomínio, as suas expensas:

a) Seguro patrimonial abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio, raio e explosão, tumulto, danos elétricos, vendaval, equipamentos estacionários, desmoraonamento, alagamento, danos a tanques e tubulações ou outros sinistros que causam destruição no todo ou em parte do Condomínio;

b) Seguro de responsabilidade civil com cobertura de responsabilidade civil empregador;

c) Seguro 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; (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

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

10.2. O Condomínio declara que é de seu conhecimento que o seguro de que trata o a alínea "a" do item 10.1., acima, deverá ser contratado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assinatura do presente Contrato. O condomínio declara, ainda, que os seguros de que trata o item 8.1 deverão ser contratados e mantidos em pleno vigor pelo Síndico durante todo o prazo de vigência do presente Contrato.

10.3. Além dos seguros previstos nesta cláusula 10, a Administradora poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional para atender as especificações da Marca.

11. DA RESOLUÇÃO

11.1. Qualquer infração às cláusulas ou condições ensejará à parte lesada o direito de resolver o Contrato, sem prejuízo das reivindicações legais e contratuais cabíveis, desde que, a parte infratora seja notificada para sanar o vício apontado e não o faça, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de recebimento da notificação.

11.2. Em caso de rescisão antecipada do presente contrato por motivo injustificado, ficará a parte ensejadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa, o percentual de **[•]% ([percentual por extenso])** do valor da remuneração total que lhe seria devida durante o prazo contratual remanescente, sendo a referida multa limitada ao valor máximo de R\$ **[•] ([valor por extenso])** por apartamento.

11.2.1. Para fins de cálculo da penalidade disposta no item 12.2 acima, o percentual ali indicado será debitado do resultado da multiplicação do número de meses restantes para o término do presente Contrato pela média da remuneração da Administradora nos 12 (doze) meses anteriores à resolução. Ainda, para fins de cálculo, o valor das remunerações será corrigido pelo IPCA, desde a data do recebimento pela administradora até o último dia do mês anterior ao vencimento da multa.

11.2.2. Caso a resolução do Contrato ocorra antes dos 12 (doze) primeiros meses, contados da data de emissão da primeira nota fiscal

de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, a média da remuneração total será apurada de acordo com a previsão orçamentária anual.

12. DO TÉRMINO DO CONTRATO

12.1. Ao término do presente Contrato, independentemente da razão, serão adotadas as seguintes providências:

- a)** A Administradora, em até [•] (prazo por extenso) dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao Condomínio um demonstrativo contábil, incluindo quantias eventualmente devidas pelas Partes. Para tanto, o Condomínio se compromete a manter o acesso da Administradora pelo prazo supramencionado, aos registros, documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais.
- b)** A Administradora renunciará aos poderes que lhe forem outorgados pelo presente instrumento e eventuais procurações que lhe forem outorgadas nos termos deste Contrato e comunicará o fato a terceiros a quem possa interessar.
- c)** A Administradora disponibilizará ao Condomínio os livros, documentos e registros a este pertencentes.
- d)** A Administradora, em conjunto com o Síndico ou preposto por ele indicado, vistoriará o Condomínio, lavrando-se, ao final, o respectivo termo de vistoria.
- e)** A administradora desconectará o banco de dados do software de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao Condomínio todas as informações contábeis referentes ao período em que administrou o empreendimento.
- f)** O Condomínio devolverá à Administradora toda e qualquer propriedade intelectual da Administradora e da Marca que estejam em seu poder, no prazo de [•] (prazo por extenso) antes do término do Contrato, sob pena de multa de [•]% ([percentual por extenso]) da remuneração mensal da Administradora, no tocante a todas as suas atividades.

13. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO

13.1. As partes expressamente pactuam que o presente contrato não gerará qualquer vínculo empregatício de qualquer natureza, entre a Administradora e O Condomínio.

13.2. A Administradora, expressamente declara ser a única responsável por seus empregados, prepostos, encarregados, não sendo cabível qualquer responsabilização do Condomínio, seja solidária ou subsidiariamente, perante qualquer órgão da atividade estatal, em esfera administrativa ou judicial, sob qualquer aspecto legal ou jurisprudencial. Doutra banda, os funcionários contratados pelo Condomínio serão de responsabilidade dele, o Condomínio, para fins de responsabilidade trabalhista, civil, administrativa, fiscal ou qualquer outra que venha a incorrer.

13.2.1. Comprometem-se as partes, em caso de demanda judicial, solicitar a imediata exclusão do polo passivo da parte que figurar no processo de forma ilegítima.

13.3. As partes se comprometem a se isentar, se defender e indenizar reciprocamente pelas perdas, danos, obrigações, processos sejam eles judiciais, administrativos ou arbitrais, autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e/ou periciais, custas judiciais e desembolsos incorridos em virtude de qualquer falsidade, insuficiência, omissão, erro, inadequação ou inexatidão de declarações prestadas relacionadas ao presente Contrato.

14. DA CONFIDENCIALIDADE

14.1. O presente Contrato é celebrado sob cláusula de confidencialidade, sendo vedada a divulgação de toda e qualquer informação, conclusão ou elemento outro relacionado com o seu objeto, que receberem uma da outra, assim entendidas quaisquer informações e/ou dados (incluído, sem limitação, todos os segredos e/ou informações financeiras, operacionais, econômicas, técnicas, jurídicas, planos comerciais, de engenharia, bem como demais informações comerciais ou "know-how" e outros negócios que não são de conhecimento público) e quaisquer cópias ou registros dos mesmos, orais ou escritos, contidos em qualquer meio físico, que tenham sido, ou seja, direta ou indiretamente, fornecidos pelas Partes, suas controladoras, controladas, coligadas, afiliadas ou fornecedores.

14.2. Para todos os efeitos, não serão consideradas informações confidenciais, no âmbito deste Contrato, as informações que: (i) sejam de domínio público ou que passem a essa condição após a assinatura deste Instrumento, sem que para isso tenham contribuído quaisquer das Partes; (ii) forem requisitadas a quaisquer das Partes por quaisquer autoridades públicas competentes com jurisdição sobre tal Parte.

14.3. As Partes se comprometem a não fazer uso das informações confidenciais trocadas em razão deste Contrato para nenhum outro propósito além daquele previsto como objeto do presente.

14.4. As Partes limitarão o acesso às informações confidenciais aos seus diretores, empregados, consultores, acionistas, empresas controladoras, coligadas, subsidiárias, advogados, bancos, funcionários e outros representantes que realmente necessitem conhecê-las para implementar o objeto aqui previsto, desde que previamente informados sobre as obrigações de confidencialidade nos termos do presente Contrato. Não obstante, as Partes, para fins de sigilo, obrigam-se por seus administradores, empregados, prepostos, auditores e consultores engajados na execução do objeto do presente Contrato.

14.5. Cada uma das Partes se obriga por si, por seus administradores, empregados, prepostos, a qualquer título, e comitentes, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data de extinção do contrato, a manter sob sigilo, independentemente de serem privilegiáveis ou não.

14.6. O descumprimento da obrigação de sigilo e confidencialidade, independentemente da faculdade de a parte prejudicada, a seu exclusivo critério, rescindir o presente contrato, poderá ser caracterizada como descumprimento de obrigação diretamente relacionado com o presente contrato, com responsabilização da parte infratora, por perdas e danos, e sem prejuízo da adoção das medidas judiciais e sanções cabíveis.

15. INADIMPLEMENTO E PENALIDADES

15.1. A Infração de qualquer cláusula ou condição prevista neste Instrumento por qualquer uma das Partes, desde que devidamente notificada a parte inocente, previamente, e não proceda com a correção e/ou não justifique no prazo máximo de [•] [(prazo por extenso)] dias do recebimento da notificação, sujeitará a mesma as seguintes penalidades:

- (i) Rescisão do Contrato; e
- (ii) Aplicação de multa rescisória no valor de R\$ [•] [(valor por extenso)].
- (iii) Ressarcimento por todas as perdas e danos comprovadamente sofridos.

16. DA CESSÃO

16.1. Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo [•] [(prazo por extenso)] dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente Contrato, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas.

16.2. A Administradora poderá ceder seus direitos e obrigações independentemente de anuência do Condomínio, desde que entre empresas do mesmo grupo econômico, seja ela total ou parcial, em caráter permanente ou temporário.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O contrato será regido e interpretado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

17.2. Este Contrato constitui todo o acordo entre as Partes e supera e substitui todos os outros acordos e entendimentos, orais ou escritos, realizados entre as partes com relação aos assuntos contemplados neste Contrato. Nenhuma alteração ou modificação de qualquer disposição deste contrato será válida a menos que seja formalizada por escrito e assinada pelas Partes.

17.3. Este Contrato constitui título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

17.4. Se qualquer item ou disposição deste Contrato for considerado por uma autoridade governamental como sendo inválidas, ilegal ou inaplicável, todos os demais itens e disposições deste Contrato deverão permanecer válidos. Caso qualquer item ou disposição seja considerado inválido, ilegal

ou inaplicável, as Partes deverão negociar a modificação deste contrato para manter a intenção original das Partes.

17.5. Exceto quando de outra forma expressamente previsto neste Contrato, nenhuma renúncia, rescisão e/ou dispensa aos termos deste Contrato ou qualquer declaração, garantia a outros termos ou disposições aqui previstas, será vinculante para as Partes.

17.6. Qualquer concessão ou tolerância de qualquer das Partes pelo (i) não cumprimento, ou cumprimento parcial, pela outra, de qualquer obrigação relacionada a este Contrato, (ii) não exigência de adimplemento da obrigação, ou ainda, (iii) a admissão de cumprimento de obrigação de forma diversa da prevista neste Contrato, será considerada mera liberalidade, não constituindo, tácita ou implicitamente, em novação, precedente invocável, alteração tácita de seus termos, renúncia de direitos, remição de obrigações e nem direito adquirido pela outra Parte.

17.7. As referências neste instrumento a cláusulas, itens e subitens correspondem sempre aos do presente Contrato, salvo quando expresse o contrário.

17.8. Nos casos de divergências e discrepâncias existentes entre este instrumento e a proposta apresentada pela Contratada, prevalecerão os termos e condições deste Contrato.

18. DO FORO

18.1. As partes contratantes elegem o foro da comarca do **Camaçari/CE**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes, para nele serem dirimidas as dúvidas e interpretações de qualquer das estipulações deste contrato, ou para exigir seu cumprimento, pelo que, a parte sucumbente pagará todas as despesas processuais e honorários advocatícios, estes de logo fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor o valor da causa.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos de direitos, juntamente com as testemunhas instrumentárias adiante qualificadas.

Camaçari/CE, [dia] de [mês] de 202[•].

CODOMÍNIO: _____

CONDOMÍNIO

ADMINISTRADORA: _____

ADMINISTRADORA

Testemunhas:

Nome :
CPF/MF:

Nome :
CPF/MF: