PROSPECTO REFERENTE À OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 22.992.944/0001-25

Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo Hoteleiro – CIC nº CVM/SRE/TIC/2023/002, de 01 de fevereiro de 2023

Oferta pública de Contratos de Investimento Coletivo sobre 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo que lhes correspondem ("Unidades Autônomas Hoteleiras"), integrantes do Subcondomínio Hoteleiro ("Subcondomínio Hoteleiro" ou "Hotel") integrante do Condomínio Urman São Paulo ("Condomínio" ou "Empreendimento"), e que serão comercializadas com preço unitário médio por Unidade Autônoma Hoteleira variando conforme as características de cada Unidade Autônoma Hoteleira ("Preço das Unidades") cujas informações detalhadas encontram-se na Seção "Características Principais da Oferta", Subseção "Preço da Unidade" (página 17 deste Prospecto) perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R$ 138.703.615,82 (cento e trinta e oito milhões, setecentos e três mil, seiscentos e quinze reais e oitenta e dois centavos)

O valor total da Oferta acima indicado equivale ao total de 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras, multiplicado pelo preço médio das Unidades Autônomas Hoteleiras correspondente a R$ 483.287,86 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), excluídos os valores referentes à montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas Hoteleiras e das áreas comuns que lhe correspondam, e os valores de honorários pré-operacionais devidos à Operadora Hoteleira, na forma do quadro resumo do Compromisso de Venda e Compra (Anexo I (A), página 113 deste Prospecto), e, ainda, os valores devidos à Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Serviços de Administração Condominial, Contrato de Serviços Técnicos e Contrato de Sublicenciamento de Marketing (Anexos I (B), I (F) e I (G), páginas 156, 259 e 289 deste Prospecto).

As Unidades Autônomas Hoteleiras serão comercializadas, após a divulgação do Anúncio de Início, por meio dos CIC pela **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25 ("Incorporadora" ou "Ofertante"), na qualidade de ofertante das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento, por meio de oferta pública ("Oferta") de distribuição de contratos de investimentos coletivo hoteleiro, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 86, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 86"), a serem operadas pela **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dezoito de Novembro, 273, conjunto 602, 6º andar, bairro Navegantes, CEP 90.240-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08 ("Operadora Hoteleira").

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO RECOMENDAÇÃO DE COMPRA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS, OBJETO DE CIC. O INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR ADQUIRENTE. AO DECIDIR POR ADQUIRIR AS UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS, POTENCIAIS INVESTIDORES ADQUIRENTES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO FATORES DE RISCO, DISPONÍVEL NAS PÁGINAS 103 A 111 DESTE PROSPECTO, BEM COMO DE TODOS OS DOCUMENTOS QUE COMPÕEM O CIC.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO (PÁGINA 103 A 111 DESTE PROSPECTO) DISPONÍVEIS NO SITE .

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

ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINA 103 A 111 DESTE PROSPECTO) DISPONÍVEIS NO SITE: HTTPS://URMANSAOPAULO.COM.BR/

São Paulo, 01 de março de 2023.

Operadora Hoteleira	Incorporadora	Assessor Legal

AVISOS

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Hoteleiras. O investimento nas Unidades Autônomas Hoteleiras apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" (página 103 a 111 deste Prospecto).

A Oferta é destinada a investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos que envolvem a participação na Oferta, sendo capazes de assumir tais riscos.

Os investidores deverão atestar por escrito no ato da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras que tiveram pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente as constantes deste Prospecto, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento hoteleiro e dos contratos que compõem o CIC hoteleiro que fundamentaram a aceitação da Oferta e os riscos dela decorrentes, declarando, ainda, que têm conhecimento de que se trata de Oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS CONTRATOS E DOCUMENTOS DA OFERTA, ANEXADOS A ESTE PROSPECTO, QUAIS SEJAM:

• Minuta do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos, a ser celebrado entre a Incorporadora e cada um dos Adquirentes, individualmente (Anexo I (A) deste Prospecto, página 114);
• Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, celebrado entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora (Anexo I (B) deste Prospecto, página 156);
• Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado entre a Operadora Hoteleira, a Incorporadora e os Sócios Participantes (Anexo I (C) deste Prospecto, página 175);

• Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado por cada Adquirente (Anexo I (D) deste Prospecto, página 246);

• Minuta do Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos, celebrado entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora (Anexo I (E) deste Prospecto, página 250);

• Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro do Empreendimento (Anexo II deste Prospecto, página 399);

• Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, celebrado entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora (Anexo I (F) deste Prospecto, página 259);

• Contrato de Sublicenciamento de Marketing, celebrado entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora (Anexo I (G) deste Prospecto, página 289);

• A Convenção de Condomínio Edilício "Urman São Paulo" (Anexo I (H) deste Prospecto, página 309);

• Certidão de Ônus Reais do Imóvel (Anexo VIII deste Prospecto, página 572);

A LEITURA DESTE PROSPECTO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, ANEXADOS A ESTE PROSPECTO.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ÍNDICE

Definições 6
Características Principais da Oferta 17
Identificação da Incorporadora, Operadora Hoteleira e Construtora 26
Incorporadora 26
Operadora Hoteleira 26
Descrição da Incorporadora, Construtora e Operadora Hoteleira 27
Características Principais do Empreendimento 29
Localização do Terreno 29
Descrição do Empreendimento 30
Descrição do Subcondomínio Hoteleiro 32
CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS 36
Regime Jurídico do Empreendimento 39
Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca, Alienação Fiduciária ou Cessão dos Recebíveis do Empreendimento 40
Patrimônio de Afetação 40
Data de Lançamento do Empreendimento 41
Estudo de Viabilidade 42
Contratos do Empreendimento 43
Compromissos de Venda e Compra 43
Contrato de Serviços de Administração Condominial 51
Contrato de Constituição de SCP 57
Termo de Adesão 65
Contrato de Comodato 66
Contrato de Serviços Técnicos 69
Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Serviços Técnicos 71
Contrato de Sublicenciamento de Marketing 72
Convenção de Condomínio 74
Disponibilização na Internet 81
Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento e Custos, Aportes e Despesas que possam ser imputados aos Adquirentes 83
Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento 83
Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Adquirentes em decorrência da celebração dos CIC 86
Demais custos dos Adquirentes, da SCP e do Subcondomínio Hoteleiro 94
Remuneração da Sócia Ostensiva 98
Remuneração da Operadora Hoteleira 99
Descrição das Práticas Adotadas para Contratação e Supervisão da Atuação de Corretores de Imóveis e de Colaboradores Autorizados 101
Fatores de Risco 103
Declaração de Veracidade da Ofertante 112
ANEXO I – Minutas dos Contratos do Empreendimento 113
ANEXO II – Estudo de Viabilidade Econômico e Financeiro do Subcondomínio Hotel 399
ANEXO III – Memorial de Incorporação 496
ANEXO IV – Modelo de Declaração do Adquirente 543
ANEXO V – Declaração da Ofertante 556
ANEXO VI – Declaração da Operadora Hoteleira 558
ANEXO VII – Tabela de Vendas 560
ANEXO VIII – Certidão de Ônus Reais do Imóvel 572

DEFINIÇÕES

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

"Adquirente(s)" ou "Condômino(s)" ou "Sócio(s) Participante(s)":	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Subcondomínio Hoteleiro por meio da aquisição de Unidade Autônoma Hoteleira.
"Áreas":	Para os fins do Contrato de Comodato, são as áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro, tais como restaurante, lojas, sala de ginástica ou fitness e outras passíveis de exploração comercial e eventualmente outras áreas que constarão do projeto aprovado e Convenção de Condomínio.
"Assembleias de Sócios":	As assembleias gerais de sócios da SCP, que serão realizadas nos termos do Contrato de Constituição de SCP.
"Brasil" ou "País":	República Federativa do Brasil.
"Capital de Giro":	Valor que cada Sócio Participante deverá contribuir para a formação do capital de giro inicial da SCP, durante a fase pré-operacional do Hotel até a data de abertura do Hotel ao público, conforme Contrato de Serviços Técnicos, cujo valor atual estimado e sujeito a atualização monetária a partir da data-base de dezembro de 2021, estabelecido pela Sócia Ostensiva e não integralizado ao preço de venda das Unidades Autônomas Hoteleiras, é de R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos mil reais) por Unidade Autônoma Hoteleira, sendo este valor uma média por Unidade Autônoma Hoteleira. Para seu cálculo efetivo para cada tipo de Unidade Autônoma Hoteleira, deverá ser considerada a fração ideal de cada Unidade Autônoma Hoteleira.
"CIC" ou "Contratos de Investimento Coletivo":	Quando mencionados em conjunto: (i) o Compromisso de Venda e Compra; (ii) o Contrato de Constituição de SCP; (iii) o Termo de Adesão; (iv) o Contrato de Comodato; (v) o Contrato de Serviços de Administração Condominial; (vi) o Contrato de Serviços Técnicos; (vii) o Contrato de Sublicenciamento de Marketing; e (viii) a Convenção de Condomínio, que vincula os Adquirentes, sendo um valor mobiliário nos termos do art. 2º, inciso IX da Lei do Mercado de Valores Mobiliários. Por meio destes instrumentos os Adquirentes adquirem as Unidades Autônomas Hoteleiras

	e aderem à SCP, tendo direitos políticos e econômicos, direta e indiretamente sobre o Hotel.
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Defesa do Consumidor":	A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor.
"Colaboradores Autorizados":	Significam os colaboradores da Ofertante autorizados a realizar as vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras, inclusive por meio do Porte Conecta.
"Compromisso(s) de Venda e Compra":	Cada "Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos", a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Adquirente, por meio do qual este se comprometerá a adquirir e aquela se comprometerá a vender a Unidade Autônoma Hoteleira.
"Condomínio" ou "Empreendimento":	O "Condomínio Urman São Paulo" é o empreendimento imobiliário situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no Município e Comarca de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com destinação de uso misto, sendo composto por 03 (três) blocos: (i) o primeiro bloco com 27 (vinte e sete) pavimentos, com 520 (quinhentas e vinte) unidades habitacionais, equipamentos sociais de uso exclusivo do uso residencial; (ii) o segundo bloco com 14 (catorze) pavimentos, com 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras, com centro de convenção de uso exclusivo do Hotel; e (iii) o terceiro bloco com 22 (vinte e dois) pavimentos, para serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado, 04 (quatro) pavimentos intermediários e jiraus, para local de reunião, cinema e teatro, lojas, ático e 05 (cinco) subsolos, garagem de uso exclusivo para o uso residencial e não residencial.
"Construtora" ou "Porte":	A Porte Engenharia e Urbanismo Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, Tatuapé, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob n° 56.233.935/0001-72.
"Contrato de Constituição de SCP":	O "Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação", denominada "ICH Administração de Hotéis S.A. – SCP – TRU Tatuapé",

	sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, celebrado em 03 de agosto de 2022, entre a Operadora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva, e a Incorporadora, bem como pelos demais Sócios Participantes, quando da assinatura dos respectivos Termos de Adesão.
"Contrato de Serviços de Administração Condominial":	O "Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira", celebrado em 28 de julho de 2022, entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora, cujo objeto é a administração do Subcondomínio Hoteleiro.
"Contrato de Serviços Técnicos":	O "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças" celebrado 28 de julho de 2022, entre o Condomínio representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora, a Ofertante, a Construtora, na qualidade de contratantes, e a Operadora Hoteleira, na qualidade de contratada.
"Contrato de Sublicenciamento de Marketing":	O "Contrato de Sublicenciamento de Marketing" celebrado em 03 de agosto de 2022, entre a Operadora Hoteleira, na qualidade de sublicenciante, e o Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, na qualidade de sublicenciado, representado pela Incorporadora.
"Convenção de Condomínio":	A "Minuta da Convenção de Condomínio Edilício 'Urman São Paulo'", estabelecida pela Incorporadora e arquivada na matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, em 27 de julho de 2022.
"Corretores Autorizados":	Significam os corretores e empresas de intermediação de vendas autorizadas a realizar as vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras, sem prejuízo de outros que venham a ser selecionados e autorizados, além de devidamente qualificados durante a Oferta, os quais de igual forma serão treinados e supervisionados pela Ofertante, quais sejam: (a) Igor Melro - CRECI 2ª REGIÃO 87574-F; e (b) Região Leste Intermediações Imobiliárias Ltda. - CRECI 025886-J.

"CSC":	A Central de Serviços Compartilhados, nos termos do Contrato de Constituição de SCP.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Declaração do Adquirente":	A Declaração a ser assinada por cada Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras no âmbito da Oferta, atestando (i) ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e que são capazes de entender e assumir tais riscos; (ii) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em Unidades Autônomas Hoteleiras; e (iii) ter conhecimento de que a comercialização das Unidades Autônomas Hoteleiras constitui oferta registrada na CVM e que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.
"Despesas Operacionais":	São as despesas listadas abaixo, relacionadas na cláusula 3.2 do Contrato de Constituição de SCP, das alíneas "a" até "t" (uma vez que as despesas listadas nas alíneas seguintes não são consideradas como despesas operacionais) (páginas 180 a 182 deste Prospecto): a) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados); b) Taxas e comissões devidas a terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita, inclusive a central de gerenciamento de reservas da Sócia Ostensiva ICDS (Intercity Distribution Services) e RM (Revenue Management), bem assim a empresas de cartão de crédito e de débito; c) Comissionamento devido à Hilton pelas reservas geradas em seus sistemas próprios de captação comercial, conforme cláusula 4.2.4 do Contrato de Constituição de SCP (página 186 deste Prospecto); d) Custo para crédito de pontos do programa de fidelidade "HiltonHonors" na conta de hóspedes que fizerem tal solicitação; e) Taxa de administração da Sócia Ostensiva calculada com base em percentual de 3,0% (três por cento) do valor total das receitas líquidas mensais geradas

	pela exploração hoteleira durante os primeiros 12 (doze) meses de operação da SCP, 3,5% (três vírgula cinco por cento) a partir do décimo-terceiro mês de operação desta SCP, até vigésimo quarto mês de operação da SCP, e 4,0% (quatro por cento), a partir do vigésimo quinto mês de operação da SCP; f) Taxas condominiais ordinárias mensais, relativas à cobertura das despesas necessárias ao seu funcionamento do Hotel, conforme Convenção de Condomínio; g) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais relativos aos empregados da Sócia Ostensiva contratados para prestar serviços ao Subcondomínio Hotel e à própria SCP, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias; h) Passivos trabalhistas devidos em acordo extrajudicial ou exigidos ou acordados em Juízo, ainda que decorrentes de demandas propostas por empregados da SCP que desempenhem atividades no âmbito do Subcondomínio Hotel contra a Sócia Ostensiva; i) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das Unidades Autônomas Hoteleiras, como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os hóspedes e usuários do Hotel) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes e outros que a Sócia Ostensiva entenda como pertinente a sua contratação; j) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem); de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas Hoteleiras e áreas comuns; k) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;

	l) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração das Unidades Autônomas Hoteleiras e áreas comuns de uso; m) Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do Hotel, incluindo suas Unidades Autônomas Hoteleiras; n) Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos das Unidades Autônomas Hoteleiras, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos hóspedes (*amenities*); o) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas às Unidades Autônomas Hoteleiras e áreas comuns; p) Gastos com publicidade e *marketing*, de maneira geral, específicos à promoção da operação da SCP, inclusive aqueles rateados entre outros empreendimentos sob administração da Sócia Ostensiva, tais como, a participação em feiras, eventos e promoções com divulgação dos serviços da SCP; q) Reembolso à Sócia Ostensiva dos gastos com salários, benefícios e encargos sociais e fiscais de seus empregados ou terceiros por ela contratados, que eventualmente estejam alocados em tempo integral ou parcial à estrutura administrativa e operacional do Hotel para trabalho exclusivo em benefício da SCP; r) Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados; s) Custos com os serviços prestados disponibilizados pela Sócia Ostensiva, regrados de acordo com as cláusulas 4.4 e 4.5 do Contrato de Constituição de SCP (páginas 186 e 187 deste Prospecto); e t) Despesas apresentadas pela proprietária da Marca, despendidas em razão de suas ações de auditoria de marca, que ocorrerão periodicamente.
“Despesas Pré-operacionais”:	São as despesas que cada Sócio Participante deverá contribuir durante a fase pré-operacional do Hotel até a data de abertura do Hotel ao público, conforme Contrato de Serviços Técnicos, cujo valor atual estimado e sujeito a atualização monetária a partir da data-base de dezembro de 2021, estabelecido pela Sócia Ostensiva e não integralizado ao preço de venda das unidades autônomas, é de R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) por

	Unidade Autônoma Hoteleira, sendo este valor uma média por Unidade Autônoma Hoteleira. Para seu cálculo efetivo para cada tipo de Unidade Autônoma Hoteleira, deverá ser considerada a fração ideal de cada Unidade Autônoma Hoteleira.
"Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento" ou "Estudo de Viabilidade":	O Relatório acerca da viabilidade econômica e financeira do Empreendimento, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, datado de novembro de 2022.
"Fatores de Risco":	São os fatores de risco da Oferta, que devem ser considerados pelos potenciais Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras, previstos na seção "Fatores de Risco", nas páginas 103 a 111 deste Prospecto.
"Fundos Sociais":	Para os fins do Contrato de Constituição de SCP, são os fundos sociais da SCP, que serão formados pelo aporte total formado a partir da contribuição individual de cada Sócio Participante (equivalente a R$ 10,00 (dez reais) para cada Unidade Autônoma Hoteleira que detiver) e da Sócia Ostensiva no valor individual de R$ 10,00 (dez reais).
"Hilton":	A Hilton Brasil Operações e Participações Ltda., sociedade constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 22.606.718/0001-69, com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.901, Torre Leste, sala 1, Brooklin Novo, CEP 04578-000.
"Incorporadora" ou "Ofertante":	A Porte Radial III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.992.944/0001-25, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060.
"IGPM":	O Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IPTU":	O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
"INCC":	O Índice Nacional de Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Lei de Condomínio e Incorporações":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"Lei dos Corretores de Imóveis":	A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.
"Lei do Patrimônio de Afetação":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Marca":	A marca "Tru by Hilton" de titularidade da Hilton, licenciada à Operadora Hoteleira, por meio do "Contrato de Licença de Administração" celebrado entre a Hilton e a Operadora Hoteleira, em 20 de março de 2021, conforme aditado, que será utilizada na operação do Subcondomínio Hoteleiro, de acordo com o Contrato de Serviços de Administração Condominial e o Contrato de Sublicenciamento de Marketing.
"Memorial de Incorporação":	O Memorial de Incorporação do Empreendimento, registrado na matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, incluindo o atestado de idoneidade financeira e todos os demais documentos exigidos no art. 32 da Lei de Condomínio e Incorporações.
"Oferta":	A presente oferta pública de Contrato de Investimento Coletivo Hoteleiro das Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro.
"Operadora Hoteleira" ou "Sócia Ostensiva":	A ICH Administração de Hotéis S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dezoito de Novembro, nº 273, Conj. 602, 6º andar, Navegantes, CEP 90240-040.
"Orçamento Anual":	É a peça orçamentária elaborada pela Operadora Hoteleira, relativa a cada exercício financeiro, da qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que desenvolverá.
"Participação nos lucros dos Sócios Participantes":	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea "i" da seção "Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento", na página 83 deste Prospecto.
"Participação nos lucros da Sócia Ostensiva":	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea "ii" da seção "Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento", na página 83 deste Prospecto.

“Pool”:	O sistema unificado de adquirentes de Unidades Autônomas Hoteleiras que as congregam com o objetivo de explorá-las conjuntamente como meio de hospedagem, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou para a Sócia Ostensiva ou empresa de seu grupo econômico.
“Porte Conecta”:	O aplicativo de vendas utilizado pela Ofertante e/ou pelos Corretores Autorizados na realização das vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras.
“Preço das Unidades”:	O preço unitário de cada Unidade Autônoma Hoteleira do Empreendimento, que varia conforme as características de cada Unidade Autônoma Hoteleira.
“Primeiro Aditivo ao Contrato de Serviços Técnicos”:	O “Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças” celebrado 29 de setembro de 2022, entre o Condomínio representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora, a Ofertante, a Construtora, na qualidade de contratantes, e a Operadora Hoteleira, na qualidade de contratada.
“Prospecto”:	Este Prospecto de Oferta de Contrato de Investimento Coletivo em Unidades Autônomas Hoteleiras, datado de 02 de dezembro de 2022. Este Prospecto será atualizado anualmente até o encerramento da Oferta, ficando disponível para consulta dos Adquirentes até o encerramento da Oferta, em versão eletrônica, no *website* do Empreendimento: https://urmansaopaulo.com.br/.
“Real”:	A moeda corrente no Brasil.
“Receita Bruta”:	Para os fins do Contrato de Constituição de SCP, considera-se “Receita Bruta” aquela resultante das receitas advindas com hospedagem, aluguéis de salas, lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviço de transfer, estacionamento, telefonia, alimentos e frigobar, dentre outros, advinda da exploração hoteleira feita pela Sócia Ostensiva nas Unidades Autônomas Hoteleiras e em eventuais áreas e equipamentos comuns.
“Receita Líquida”:	Para os fins do Contrato de Constituição de SCP, considera-se “Receita Líquida”, a Receita Bruta menos: (i) quaisquer gratificações ou encargos de serviços incluídos na fatura do cliente; (ii) quaisquer créditos ou reembolsos efetuados a clientes, hóspedes ou patrocinadores; (iii)

	quaisquer quantias e créditos (que não aqueles já excluídos da Receita Bruta) recebidos pela SCP referente a bens extraviados ou danificados; (iv) quaisquer tributos ou encargos sobre turismo e encargos semelhantes exigidos por lei, para serem cobrados de patrocinadores ou hóspedes ou como parte do preço de venda referente a produtos, serviços ou entretenimento, que devam ser remetidos às autoridades governamentais, incluindo, mas não se limitando a, ISS, ICMS, PIS E COFINS; (v) qualquer produto da venda ou outra alienação de bens feita pela SCP, incluindo FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios); (vi) qualquer juro pago com relação ao Fundo de Reposição de Ativos e sobre aplicação financeira; (vii) qualquer produto de cobertura de seguro contra incêndio e estendida ou outros produtos de seguro pagáveis com relação a qualquer dano material devido a acidente; (viii) quaisquer decisões condenatórias judiciais ou arbitrais; e (ix) qualquer produto de financiamento ou refinanciamento feito pela SCP, mas somente na medida em que tais itens tenham sido previamente incluídos na Receita Bruta.
"Resolução CVM 86":	A Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022.
"Resultado Líquido":	Tem o significado que lhe é atribuído na seção "Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento", na página 61 deste Prospecto.
"Resultado Operacional"	Para os fins do Contrato de Constituição de SCP, o "Resultado Operacional" mensal é o valor obtido, a cada mês, a partir da Receita Líquida, subtraídas as Despesas Operacionais.
"Síndico":	O Representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da Lei e nos termos da Convenção de Condomínio.
"Sociedade em Conta Participação" ou "SCP":	É a sociedade constituída nos termos do art. 991 a 996 do Código Civil, formada pelos Sócios Participantes e pela Sócia Ostensiva, que não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo *de per si* perante terceiro. A exteriorização é feita pela Sócia Ostensiva, e os Adquirentes que a ela aderirem serão os Sócios Participantes. A Sociedade em Conta de Participação se estabelece contratualmente e sua constituição não está sujeita, como condição de sua regularidade, ao registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o contrato social de uma

	Sociedade em Conta de Participação produz efeito somente entre os sócios, observado que os Sócios Participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações da Sócia Ostensiva com terceiros sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.
"Somatório das Participações na SCP":	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea "iii" da seção "Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento", na página 83 deste Prospecto.
"Subcondomínio Hoteleiro" ou "Hotel":	O Subcondomínio Hoteleiro, integrante do Condomínio, formado pelas 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo.
"SOC":	Os Serviços Operacionais Comerciais, nos termos do Contrato de Constituição de SCP.
"Tabela(s) de Vendas":	A(s) Tabela(s) indicativa(s) dos valores dos Preços das Unidades Autônomas Hoteleiras, bem como da forma de pagamento desses valores, a qual será atualizada mensalmente, sendo que o Prospecto será atualizado anualmente e conterá a Tabela de Vendas do mês de sua atualização, na forma de anexo.
"Termo de Adesão":	O Termo de Adesão corresponde ao instrumento pelo qual o Adquirente adere à Sociedade em Conta de Participação.
"Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s)":	Cada uma das 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiros do Condomínio.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DA OFERTA

Nome do Empreendimento	Subcondomínio Hoteleiro do Empreendimento "Condomínio Urman São Paulo"
Incorporadora/Ofertante	Porte Radial III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Operadora Hoteleira	ICH Administração de Hotéis S.A.
Construtora	Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.
Número de Unidades Autônomas Hoteleiras a serem vendidas e de CIC	287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras, disponíveis para venda imediata pela Incorporadora a partir da data de divulgação do Anúncio de Início.
Preço das Unidades	O preço das Unidades Autônomas Hoteleiras está atrelado ao tamanho das unidades e indicado na Tabela de Vendas contida nas páginas 87 e 93 deste Prospecto. Os valores indicados na Tabela de Vendas refletem o preço das unidades para pagamento parcelado. O valor mínimo das Unidades Autônomas Hoteleiras, à vista, é de, aproximadamente, R$ 451.968,48 (quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos), correspondente às Unidades Autônomas Hoteleiras localizadas do 7º ao 13º pavimento com os finais "05", as quais possuirão, cada uma, valor este sujeito a eventuais alterações e corrigido, mensalmente nos termos do Compromisso de Venda e Compra. Apenas para fins de referência, as Unidades Autônomas Hoteleiras terão o preço máximo, à vista, de R$ 709.380,60 (setecentos e nove mil, trezentos e oitenta reais e sessenta centavos), ou seja, as Unidades Autônomas Hoteleiras terão como preço médio o valor correspondente a R$ 483.287,86 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), na data deste Prospecto. Os valores poderão ser alterados em decorrência de razões comerciais ou condições de mercado, conforme valores indicados na Tabela de Vendas.

Forma de Pagamento

O preço certo e ajustado para a venda prometida das Unidades Autônomas Hoteleiras é o constante do quadro resumo, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais, notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária.

Com exceção das parcelas descritas como fixas, todas as demais parcelas e o saldo devedor serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do INCC, considerando como data-base o segundo mês anterior ao da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, em razão da data da publicação do índice ocorrer aproximadamente 2 (dois) meses após o mês de incidência. A correção será calculada e incorporada mensalmente nas parcelas e no saldo devedor.

Considerada a data-base acima, o índice mensal de correção a ser incorporado no saldo de cada Compromisso de Venda e Compra e nas parcelas, será calculado pela variação entre o INCC acumulado do segundo mês anterior e a data da última parcela vencida ou a data da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra e o INCC acumulado do segundo mês anterior a data do vencimento de cada respectiva parcela.

As parcelas do Preço das Unidades serão atualizadas mensalmente, considerada a data-base da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, a ser calculada até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), pela variação do índice INCC e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer após a emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo IGP-M.

A atualização monetária será calculada mensalmente, considerada a data-base da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, utilizando-se para cálculo da atualização, o índice disponibilizado na data da emissão do boleto de cobrança.

O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo Adquirente em seu respectivo vencimento, acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices de atualização monetária aplicados as parcelas, e na sua falta sendo utilizado o IGPM, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado.

Caso seja necessária a contratação de advogado para reaver o valor em atraso, o Adquirente incorrerá também no pagamento de honorários advocatícios, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente.

Os boletos para pagamento das parcelas do preço acima referido serão enviados para o endereço dos Adquirentes indicados no quadro resumo de cada Compromisso de Venda e Compra. O não recebimento do boleto bancário não exime os Adquirentes de efetuar o pagamento da parcela que, nesse caso, deverá ser efetuado diretamente no escritório da Incorporadora, certo, então, que tal fato não poderá servir de justificativa para o atraso na liquidação da parcela.

O pagamento das parcelas em atraso deverá ser efetuado obrigatoriamente no escritório da Incorporadora.

É expressamente vedada ao Adquirente, qualquer outra forma de pagamento, dentre eles, mas não só, depósito em conta corrente da Incorporadora, DOC, TED ou outro, sem o consentimento escrito desta, sendo que o respectivo comprovante, uma vez efetuado, não valera como recibo, nem conferirá quitação.

Não se aplica aos pagamentos efetuados pelos Adquirentes relativamente às prestações, ainda que sem ressalva, o disposto no artigo 322 do Código Civil. Assim, o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovado quando exigido.

Constitui ato obrigacional e não de mera liberalidade da Incorporadora, a cobrança dos encargos decorrentes dos pagamentos em atraso.

O valor das parcelas referidas no Compromisso de Venda e Compra, com a finalidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro dos Compromissos de Venda e Compra e, em respeito ao princípio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, não poderá ser congelado ou deflacionado. Assim, não se aplicará aos Compromissos de Venda e Compra qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

Sempre que o pagamento de qualquer parcela for efetuado mediante entrega de cheque, a dívida somente será considerada quitada após a regular compensação bancária do título; as consequências decorrentes da dificuldade na compensação do mesmo serão suportadas exclusivamente pelo Adquirente, que responderá pelo pagamento das penalidades aqui previstas.

O Adquirente poderá se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto a algum agente financeiro para pagamento da parcela única, descrita no quadro resumo. Esta tentativa não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a Incorporadora, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das parcelas do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Caso o Adquirente opte, expressamente, no momento da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, pela contratação do financiamento bancário para quitação do saldo devedor, a Incorporadora, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, poderá não aplicar a incidência de juros remuneratórios sobre o valor do saldo remanescente, pelo período não superior a 60 (sessenta) dias, contados da expedição do auto de conclusão da obra “habite-se”, mantendo-se a atualização monetária prevista nesta cláusula quinta.

As parcelas descritas acima serão atualizadas monetariamente pelo INCC, até o mês de emissão do Habite-se e, excepcionalmente, havendo

	parcelas a vencer a partir do dia 1º do mês seguinte ao da emissão do Habite-se, estas serão corrigidas pelo IGPM.
Valor Total da Oferta	Até **R$ 138.703.615,82 (cento e trinta e oito milhões, setecentos e três mil, seiscentos e quinze reais e oitenta e dois centavos**), correspondente à multiplicação do preço médio das Unidades Autônomas Hoteleiras correspondente a R$ 483.287,86 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e seis centavos), pela quantidade de Unidades Autônomas Hoteleiras ofertadas.
Inadequação da Oferta	A Oferta não é adequada a Adquirentes que: **(i)** não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; **(ii)** necessitem de liquidez com relação às Unidades Autônomas Hoteleiras a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor hoteleiro ou de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Hoteleiras apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, em especial no que se refere à desvalorização do investimento, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Adquirente deve consultar a seção "Fatores de Risco" nas páginas 103 a 111 deste Prospecto.
Intermediação	A Oferta será conduzida pelos Corretores Autorizados, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis e/ou pela Ofertante, por intermédio dos Colaboradores Autorizados, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, nos termos da Resolução CVM 86. Na hipótese da Ofertante tomar conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis que estejam participando da

	Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, o corretor deverá ser excluído, pela Incorporadora, da Oferta.
Data de Início da Oferta	A data prevista para o início da Oferta é 01 de março de 2022, após a divulgação do Anúncio de Início.
Prazo de Duração e Encerramento da Oferta	As Unidades Autônomas Hoteleiras serão comercializadas por prazo indeterminado, finalizando-se a distribuição com a venda da totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Empreendimento, observado que a subscrição do CIC objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à CVM, nos termos da Resolução CVM 86.
Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	Havendo a alteração substancial, à juízo da CVM, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, a CVM pode: (i) acolher pleito de modificação da Oferta; ou (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis. A modificação da Oferta será divulgada imediatamente pela Ofertante em seu website: https://urmansaopaulo.com.br/. Na hipótese de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela Ofertante, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que possam revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio. Os valores pagos pelo investidor que deseje revogar a sua aceitação, serão restituídos pela Ofertante na mesma quantidade de parcelas que o investidor tenha pago, sendo que

a primeira parcela vencerá em 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da do evento de modificação da Oferta.

A CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta, caso: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 86 ou do registro da Oferta; (ii) esteja se valendo de material publicitário em desconformidade com as regras da Resolução CVM 86; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o registro da Oferta.

A CVM procederá à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM ordenará o cancelamento da Oferta.

A Ofertante dará conhecimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, da suspensão ou do cancelamento aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio. Os valores pagos pelo investidor, inclusive aquele que desejar revogar a sua aceitação na hipótese de suspensão da Oferta, serão restituídos pela Ofertante na mesma quantidade de parcelas que o investidor tenha pago, sendo que a primeira parcela vencerá em 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da suspensão ou do cancelamento da Oferta, conforme o caso.

Revogação da Oferta

A Oferta poderá ser revogada na hipótese de desistência da incorporação do Empreendimento, nos termos do art. 34, parágrafos 4º e 5º, da Lei de Condomínio e Incorporações, estando a incorporação do

empreendimento sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro no Oficial de Registro de Imóveis, dentro do qual será lícito à Incorporadora dela desistir. A desistência da incorporação será denunciada ao Registro de Imóveis, por escrito, e comunicada, também por escrito, a cada um dos Adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal da Incorporadora. Será averbada no registro da incorporação a referida desistência, arquivando-se em cartório o respectivo documento. Nesta hipótese, os Adquirentes que já houverem adquirido uma ou mais Unidades Imobiliárias Hoteleiras serão ressarcidos das importâncias já pagas, devidamente corrigidas na forma prevista no art. 36 da Lei de Condomínio e Incorporações.

Sem prejuízo do disposto em lei, a revogação deve ser imediatamente comunicada à CVM e divulgada na página do Empreendimento.

Remuneração

Cada Adquirente das Unidades Autônomas Hoteleiras fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente da sua participação na SCP, calculada conforme o descrito na seção "Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento" nas páginas 83 a 86 deste Prospecto, ressalvada a hipótese de a SCP ter prejuízo, quando não serão, então, distribuídos dividendos aos Sócios Participantes.

Regime Jurídico

O Empreendimento é regido, basicamente, pelas seguintes normas: **(i)** Lei de Condomínio e Incorporações; **(ii)** Código Civil; **(iii)** Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** Lei do Patrimônio de Afetação; **(v)** Lei dos Corretores de Imóveis; **(vi)** Resolução CVM 86. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelo Contrato de Investimento Coletivo, composto pelos instrumentos disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto. A Oferta das Unidades Autônomas Hoteleiras foi registrada perante a CVM, por meio do Ofício nº 31/2023/CVM/SRE/GER-2 de 01 de fevereiro de 2023, sob o nº CVM/SRE/TIC/2023/002.

Informações sobre o Empreendimento	As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção "Características Principais do Empreendimento" nas páginas 29 a 42 deste Prospecto.
Informações Complementares	Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Subcondomínio Hoteleiro e a Oferta poderão ser obtidos com a Incorporadora, no endereço constante da seção "Identificação da Incorporadora, Operadora Hoteleira e Construtora" nas páginas 26 a 28 deste Prospecto, ou por meio do *website:* https://urmansaopaulo.com.br/. As informações constantes do *website* da Incorporadora e da Operadora Hoteleira não são parte integrante e nem se encontram incorporadas por referência a este Prospecto.
Declarações	O modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Resolução CVM 86 encontram-se anexas a este Prospecto.

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, OPERADORA HOTELEIRA E CONSTRUTORA

Incorporadora

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ: 22.992.944/0001-25

Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13

Vila Gomes Cardim – São Paulo/SP

CEP: 03309-060

At.: Marco Antonio Melro, Milena Soares e Andreia Tanabe

Tel.: (11) 2227-7330

E-mail: mila.soares@porte.com.br;

diretoria@porte.com.br; andreia@porte.com.br

Website: https://urmansaopaulo.com.br/

Operadora Hoteleira

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.

CNPJ: 02.584.924/0001-08

Rua Dezoito de Novembro, 273, conj. 602, 6º andar

Navegantes - Porto Alegre/RS

CEP 90.240-040

At.: Alexandre David Gehlen e Vitor Inda Polito

Tel.: (51) 3025-7700

E-mail: diretor@intercityhoteis.com.br

Website: www.intercityhoteis.com.br

Construtora	CNPJ: 56.233.935/0001-72
PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA.	Rua Antonio Camardo, nº 660
	Vila Gomes Cardim – São Paulo/SP
	CEP: 03309-060
	At.: Marco Antonio Melro, Milena Soares e Andreia Tanabe
	Tel.: (11) 2227-7330
	E-mail: mila.soares@porte.com.br;
	diretoria@porte.com.br; andreia@porte.com.br
	Website: www.porte.com.br

Descrição da Incorporadora, Construtora e Operadora Hoteleira

A Incorporadora

A Incorporadora é uma sociedade de propósito específico que tem por objeto a aquisição, incorporação e gestão do Empreendimento, objeto da matrícula nº 219.809, na forma da Lei 4.591/64 e das disposições do Código Civil Brasileiro em vigor, e a alienação a terceiros das unidades autônomas que comporão o Empreendimento, bem como a realização de qualquer atividade relacionada, direta ou indiretamente, à realização desse Empreendimento.

A Incorporadora é empresa controlada pela Porte Engenharia e Urbanismo, empresa constituída em 1986, que faz uso da engenharia, do urbanismo e da ciência urbana a serviço do desenvolvimento humano, criando e entregando soluções urbanas. Nosso jeito de promover aquilo que acreditamos e que tomamos como cultura. Juntos, Porte e cidade, buscamos promover o desenvolvimento humano por meio da transformação urbana (fonte: https://porte.com.br/sobre-a-porte).

A Construtora

A Porte Engenharia e Urbanismo, empresa constituída em 1986, que faz uso da engenharia, do urbanismo e da ciência urbana a serviço do desenvolvimento humano, criando e entregando soluções urbanas. Nosso jeito de promover aquilo que acreditamos e que tomamos como cultura. Juntos, Porte e cidade, buscamos promover o desenvolvimento humano por meio da transformação urbana (fonte: https://porte.com.br/sobre-a-porte).

A Operadora Hoteleira

É a empresa responsável pela operação hoteleira do Hotel, licenciada pela Hilton para a utilização da marca “Tru by Hilton” de acordo com os padrões da Hilton, utilizando, para tanto, sua expertise e know-how (fonte: https://www.intercityhoteis.com.br/quem-somos/). Na fase pré-operacional (anterior à abertura do Hotel), a Operadora Hoteleira será responsável por prestar suporte e assessoria nas atividades de aquisição do FF&E, se necessário. Competirão também à Operadora Hoteleira as atividades de seleção, treinamento e contratação de pessoal qualificado para operar o Hotel. Após a abertura do Hotel, a Operadora Hoteleira deverá operar o Hotel e promover a distribuição dos dividendos aos adquirentes das Unidades Hoteleiras em conformidade com o estipulado no contrato da SCP.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO EMPREENDIMENTO

Localização do Terreno

O imóvel sobre o qual localiza-se o Empreendimento, objeto da matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, situa-se na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no Município e Comarca de São Paulo - SP, tendo sido adquirido em sua totalidade pela Incorporadora, conforme, R.14/M.25.787, R.9/121.470, R.10/M.121.471, R.10/M.127.308, R.6/M.149.784, R.9/M.170.802 e R.15/M.180.586 todas do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo -SP, abaixo descrito e caracterizado:

"Prédios, casas e respectivo terreno situados na Avenida Alcântara Machado nºs 4.398, 992/998, 4.272 a 4.360 (com área construída de 15.788,64m²) e 4.372 (com área construída de 196,00m²) e Rua Padre Adelino, nºs 1.003, 1.005, 1.009, 1.011, 1.017, 1.023, 1.031 e 1.095, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o prédio 4.414 da Avenida Alcântara Machado, deste segue pelo alinhamento da Avenida Alcântara Machado numa distância de ***16,45m*** *até encontrar o ponto A, deste ponto segue pelo novo alinhamento da Avenida Alcântara Machado, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de* ***126,06m*** *até encontrar o ponto B, daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05'35'' numa distância de* ***77,81m****, confrontando com o imóvel n° 4.194 da Avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue com azimute 101°52'47'' numa distância de* ***19,88m****, confrontando com o imóvel n°s 923/941 de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, imóvel n° 953 de propriedade de Nilson Nogueira Monteiro e outros e o imóvel n° 957 de propriedade de Dirce de Almeida Coppi, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 4, daí deflete à esquerda e segue com azimute 96°21'31'' numa distância de* ***12,98m****, até encontrar o ponto 5, daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°39'17'' numa distância de* ***4,81m****, até encontrar o ponto 6, confiando do ponto 4 ao ponto 6, com o imóvel n° 969 de propriedade de João Gomes da Costa e Jayme Marfinati e o imóvel n° 975 de Abimael Nogueira e Nilson M. Nogueira, ambos com frente para a Rua Padre Adelino; daí deflete à direita e segue com azimute 95°26'25'' numa distância de* ***21,16m****, confrontando com o imóvel n° 981 de propriedade do Espólio de Piero Agugia, imóveis n°s 987/991 e 993/997 de propriedade de Bruna Pierono e outros, deste deflete à direita e segue numa distância de* ***38,52m*** *até encontrar o ponto C, confrontando com a casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016 numa distância de* ***34,82m*** *até*

encontrar o ponto D, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 1037 e 1039-fundos da Rua Padre Adelino numa distância de ***38,12m****, deste deflete à direita e segue com azimute 95°26'25'' numa distância de* ***52,42m****, confrontando com os imóveis n°s 1037/ 1.039-fundos, n°s 1.045/1.047, n° 1.059, n°s 1.069, 1.081/1.083 e n° 1.089, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue com azimute 183°59'43'' numa distância de* ***10,14m****, confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 8, deste deflete à esquerda confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino por uma distância de* ***27,47m*** *até encontrar o ponto E, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de* ***17,03m*** *até encontrar o ponto F, daí deflete à esquerda e segue com azimute 03°44'34'' numa distância de* ***57,47m****, confrontando com o imóvel n° 202 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto 12, daí deflete à direita e segue com azimute 05°27'07'' numa distância de* ***24,83m****, confrontando com o imóvel n° 198 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade de Bader Abessa, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda e segue com azimute 275°34'35'' numa distância de* ***7,90m*** *confrontando com parte do imóvel n° 4.414 da Avenida Alcântara Machado, daí deflete à direita e segue numa distância de* ***34,60m****, confrontando ainda com o imóvel nº 4.414 da Avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de* ***14.132,11m"***

O Imóvel está cadastrado na Municipalidade de São Paulo sob os contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3, 029.048.0130-8.

O imóvel onde será construído o **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"** receberá o nº 4.272 da Avenida Alcântara Machado, no 10º Subdistrito – Belenzinho, 7ª Circunscrição Imobiliária, no Município e Comarca de São Paulo – SP.

Descrição do Empreendimento

O Empreendimento foi promovido pela Incorporadora no imóvel situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no Município e Comarca de São Paulo - SP, descrito e caracterizado na matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, de acordo com o processo nº 2022/03865-01 de 07 de junho de 2022. O Empreendimento tem destinação de uso misto, sendo composto por 03 (três) blocos: (i) o primeiro bloco com 27 (vinte e sete)

pavimentos, com 520 (quinhentas e vinte) unidades habitacionais, equipamentos sociais de uso exclusivo do uso residencial; (ii) o segundo bloco com 14 (catorze) pavimentos, com 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras, com centro de convenção de uso exclusivo do hotel; e (iii) o terceiro bloco com 22 (vinte e dois) pavimentos, para serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado, 04 (quatro) pavimentos intermediários e jiraus, para local de reunião, cinema e teatro, lojas, ático e 05 (cinco) subsolos, garagem de uso exclusivo para o uso residencial e não residencial.

Assim, o Empreendimento será composto de: (i) um Centro de Compras e Lazer composto por lojas, cinemas, teatro e estacionamento, com finalidade comercial; (ii) uma Torre Hotel composta por unidades hoteleiras, estacionamento, centro de convenções contendo 15 (quinze) pavimentos; (iii) uma Torre Residencial subdividida em unidades autônomas de finalidade residencial e vagas de garagem contendo 27 (vinte e sete) pavimentos; (iv) uma Torre Corporativa subdividida em unidades autônomas de finalidade comercial (serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado) e estacionamento contendo 22 (vinte e dois) pavimentos, sendo que os Apartamentos, os Escritórios, as Unidades de Ensino, as Unidades Autônomas Hoteleiras, as Unidades Comerciais e as Unidades Shopping, somam um total de 807 (oitocentas e sete) unidades autônomas, cujas especificidades estão detalhadas na Convenção de Condomínio.

Para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o Condomínio se subdivide em 04 (quatro) Setores, a saber:

a) o Setor 1 – Centro de Compras e Lazer, composto por 03 (três) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro;

b) o Setor 2 – Hoteleiro, composto por pela unidade autônoma Centro de Convenções e as 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras;

c) o Setor 3 – Residencial, composto por 520 (quinhentas e vinte) unidades autônomas residenciais (apartamentos);

d) o Setor 4 – Corporativo, composto por 60 (sessenta) unidades autônomas conjuntos corporativos (escritórios) e 04 (quatro) unidades autônomas de ensino (unidades de ensino).

O Condomínio se dividirá em 02 (duas) partes distintas, a saber:

(i) partes de uso e propriedade comum aos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos.

(ii) outra, composta de propriedade e uso exclusivos, consistente:

a) nas unidades autônomas do Setor 1 – Centro de Compras e Lazer, de finalidade exclusivamente comercial;

b) nas Unidades Autônomas Hoteleiras do Setor 2 - Hoteleiro de finalidade exclusivamente hoteleira;

c) nas unidades autônomas do Setor 3 - Residencial de finalidade exclusivamente residencial;

d) nas unidades autônomas do Setor 4 – Corporativo de finalidade exclusivamente comercial;

Descrição do Subcondomínio Hoteleiro

O Subcondomínio Hoteleiro será composto de:

15º PAVIMENTO - ÁTICO DO HOTEL:

Hotel: uma (01) área técnica / reservatório; vazios;

COBERTURA - HOTEL:

Hotel: laje impermeabilizada / área descoberta; uma (01) área técnica / de reservatórios; poços dos elevadores numerados de 06 a 08; poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) área técnica – aquecimento de gás; uma (01) área técnica; uma (01) área técnica – climatização; uma (01) área técnica sob pérgula; vazios; área descoberta / laje impermeabilizada / cobertura escada;

07º ao 13º PAVIMENTOS:

Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) área técnica / sala automação e elétrica; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall; circulação; uma (01) rouparia; vazios.

6º PAVIMENTO – CORPORATIVO (EDUCAÇÃO):

Hotel: laje impermeabilizada; uma (01) área técnica / manutenção de desvios de instalações hidráulicas; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08;

5º PAVIMENTO – EDUCAÇÃO + LAZER RESIDENCIAL:

Hotel: uma (01) escada de emergência número 01; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 04; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08;

3º INTERMEDIÁRIO - TEATRO:

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; uma (01) escada sem acesso ao pavimento; uma (01) escada de emergência número 04 sem acesso ao pavimento;

2º INTERMEDIÁRIO – PLATEIA ALTA TEATRO + RESIDENCIAL LAZER INFERIOR:

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; duas (02) escada de emergência número 01 e 04 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios;

1º INTERMEDIÁRIO – CINEMA + TEATRO:

Hotel: uma (01) área técnica / casa de máquinas – extração de fumaça; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04, sendo a 04 sem acesso; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

4º PAVIMENTO:

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

3º PAVIMENTO:

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) lobby do hotel; vazios.

2º PAVIMENTO - CONVENÇÕES:

Hotel: um (01) hall elevadores hotel; três (03) elevadores números 06 a 08; um (01) elevador de emergência número 09; vazios.

JIRAU - 1º PAVIMENTO:

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

1º PAVIMENTO – LOJAS:

Hotel: um (01) elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

JIRAU - TÉRREO:

Hotel: poços de elevadores; vazios.

TÉRREO:

Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; vazios;

1º SUBSOLO:

Hotel: três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) área técnica / sala TI; circulação; uma (01) área técnica / geradores hotel; uma (01) área técnica / sala de painéis; duas (02) áreas técnicas / SE hotel; uma (01) área técnica / painéis T.; uma (01) área técnica / sala DG; circulação; vazios;

2º SUBSOLO:

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; um (01) depósito químico; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de estoque e papelaria; uma (01) sala de governança; uma (01) área de passagem e lavagem de roupas; circulação; dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; um (01) refeitório / área de descanso; circulação de pedestres; um (01) hall; uma (01) área de triagem (cozinha); um (01) almoxarifado central; uma (01) sala de coordenação; um (01) depósito frigobar; um (01) depósito para lixo seco / reciclável; um (01) depósito para lixo orgânico; um (01) depósito coord. manutenção; um (01) arquivo morto; uma (01) sala de manutenção / almoxarifado; vazios;

3º SUBSOLO:

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;

4º SUBSOLO

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;

CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS HOTELEIRAS

O Subcondomínio Hoteleiro dispõe de 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas instalações, conforme abaixo, e conforme projeto aprovado perante a Prefeitura de São Paulo, contendo as seguintes áreas e frações ideais:

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
7º Pavimento	Unidades Hoteleiras 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741
8° Pavimento	Unidades Hoteleiras 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841
9° Pavimento	Unidades Hoteleiras 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941
10º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041
11º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123,

	1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141
12º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241
13º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341

As Unidades Autônomas Hoteleiras possuem metragens variadas, conforme destacadas abaixo:

Unidades Autônomas Hoteleiras 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,46m², área comum de 18,296m², perfazendo a área total de 38,756m², correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 25,39m², área comum de 22,704m², perfazendo a área total de 48,094m², correspondendo à fração ideal de 0,000336 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 29,66m², área comum de 26,52m², perfazendo a área total de 56,18m², correspondendo à fração ideal de 0,000392 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,27m², área comum de 18,124m², perfazendo a área total de 38,394m², correspondendo à fração ideal de 0,000268 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 19,63m², área comum de 17,552m², perfazendo a área total de 37,182m², correspondendo à fração ideal de 0,00026 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 706, 707, 708, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 737, 738, 739, 740, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 837, 838, 839, 840, 906, 907, 908, 910, 911, 912,

917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 934, 937, 938, 939, 940, 1006, 1007, 1008, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034, 1037, 1038, 1039, 1040, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1134, 1137, 1138, 1139, 1140, 1206, 1207, 1208, 1210, 1211, 1212, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1234, 1237, 1238, 1239, 1240, 1306, 1307, 1308, 1310, 1311, 1312, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1337, 1338, 1339, 1340 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 19,97m², área comum de 17,858m², perfazendo a área total de 37,828m², correspondendo à fração ideal de 0,000264 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 709, 733, 735, 736, 809, 833, 835, 836, 909, 933, 935, 936, 1009, 1033, 1035, 1036, 1109, 1133, 1135, 1136, 1209, 1233, 1235, 1236, 1309, 1333, 1335, 1336 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 17,866m², perfazendo a área total de 37,846m², correspondendo à fração ideal de 0,000264 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 24,13m², área comum de 21,577m², perfazendo a área total de 45,707m², correspondendo à fração ideal de 0,000319 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 28,83m², área comum de 25,779m², perfazendo a área total de 54,609m², correspondendo à fração ideal de 0,000381 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,77m², área comum de 18,572m², perfazendo a área total de 39,342m², correspondendo à fração ideal de 0,000275 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 17,866m², perfazendo a área total de 37,846m², correspondendo à fração ideal de 0,000264 do terreno.

Unidades Hoteleiras 725, 825, 925, 1025, 1125, 1225, 1325 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,48m², área comum de 18,313m², perfazendo a área total de 38,793m², correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 726, 826, 926, 1026, 1126, 1226, 1326 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,39m², área comum de 18,234m², perfazendo a área total de 38,624m², correspondendo à fração ideal de 0,00027 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 738, 838, 938, 1038, 1138, 1238, 1338 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 30,81m², área comum de 27,552m², perfazendo a área total de 58,362m², correspondendo à fração ideal de 0,000408 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 739, 839, 939, 1039, 1139, 1239, 1339 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,14m², área comum de 18,011m², perfazendo a área total de 38,151m², correspondendo à fração ideal de 0,000266 do terreno.

Unidades Autônomas Hoteleiras 741, 841, 941, 1041, 1141, 1241, 1341 - 7º ao 13º Pavimentos: cada Unidade Autônoma Hoteleira possuirá área privativa total de 20,43m², área comum de 18,268m², perfazendo a área total de 38,698m², correspondendo à fração ideal de 0,00027 do terreno.

As Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto da Oferta, destinam-se, exclusivamente, ao uso hoteleiro, sendo-lhes vedada qualquer outra utilização. Desta forma, impõe-se que as Unidades Autônomas Hoteleiras sejam e permaneçam decoradas, mobiliadas e equipadas de acordo com os padrões e conceitos desenvolvidos pela Operadora Hoteleira, bem assim integrando o Pool.

As Unidades Autônomas Hoteleiras somente poderão ser alienadas como um todo, sendo expressamente proibida a alienação de partes acessórias das Unidades Autônomas Hoteleiras, salvo nos casos expressamente previstos na Convenção de Condomínio e na lei.

Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Hoteleiras, o Adquirente deve consultar o Memorial de Incorporação e a Convenção de Condomínio, constantes dos Anexos III e I (H) a este Prospecto.

Regime Jurídico do Empreendimento

O Empreendimento observa, basicamente, as seguintes normas: **(i)** Lei de Condomínio e Incorporações; **(ii)** Código Civil; **(iii)** Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** Lei do Patrimônio de Afetação; e **(v)** Lei dos Corretores de Imóveis.

A incorporação do Empreendimento foi registrada na matrícula nº 219.809, nos termos do artigo 34, parágrafos 4º e 5º, da Lei de Condomínio e Incorporações, conta com a constituição do patrimônio de afetação averbado.

Adicionalmente, o Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: **(i)** Compromisso de Venda e Compra; **(ii)** Contrato de Comodato; **(iii)** Contrato de Constituição de SCP, incluindo o Termo de Adesão; **(iv)** Contrato de Serviços de Administração Condominial; **(v)** Convenção de Condomínio do Empreendimento; **(vi)** Contrato de Serviços Técnicos; e **(vii)** Contrato de Sublicenciamento de Marketing. Para informações sobre cada um desses contratos, o Adquirente deve consultar a seção "Contratos do Empreendimento" nas páginas 43 a 80 deste Prospecto.

Possibilidade de Financiamento à Construção e Hipoteca, Alienação Fiduciária ou Cessão dos Recebíveis do Empreendimento

Os Adquirentes deverão declarar ciência, por meio da Cláusula Terceira das condições gerais dos Compromissos de Venda e Compra (página 128 deste Prospecto), que a Incorporadora poderá contratar, a qualquer tempo, com agente financeiro, financiamento para a construção, sendo a responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusiva da Incorporadora ou, ainda, captar recursos por outra forma adotada no mercado. Em qualquer hipótese, a Incorporadora poderá conceder garantias, consistentes em hipoteca, alienação fiduciária ou cessão dos recebíveis, contratos esses que serão registrados na matrícula do Imóvel. As garantias reais abrangerão o terreno e as Unidades Autônomas Hoteleiras que integrarão o Empreendimento e a caução de recebíveis objetivará os créditos decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra.

Construção e Operação Hoteleira

O Subcondomínio Hoteleiro, construído pela Construtora, será operado/explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, comodatária das Áreas do Subcondomínio Hoteleiro, sob a Marca.

Para outras informações sobre a Incorporadora e a Operadora Hoteleira, o Adquirente deve consultar a seção "Identificação da Incorporadora, Operadora Hoteleira e Construtora" nas páginas 26 a 28 deste Prospecto. Para outras informações sobre os contratos que regulam a operação hoteleira do Empreendimento, o Adquirente deve consultar a seção "Contratos do Empreendimento" nas páginas 43 a 80 deste Prospecto.

Patrimônio de Afetação

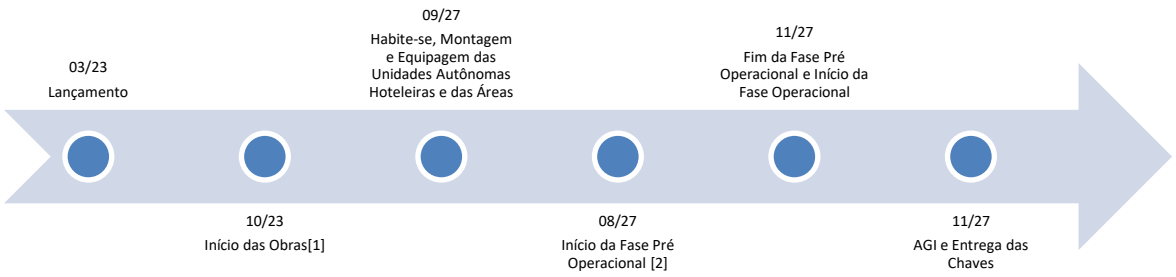
O Empreendimento será destinado ao regime de afetação, na forma disposta nos artigos 31-A e seguintes da Lei de Incorporações, nos termos da averbação nº 03, da matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de

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

A incorporação objeto do patrimônio de afetação não é atingida em caso de falência ou insolvência da incorporadora, não sendo passível de arrecadação pelo juízo universal os bens e direitos do Empreendimento. Deste modo, além de se preservarem os recursos pagos pelos Adquirentes para aquela incorporação submetida ao regime de afetação, as dívidas de outros empreendimentos de responsabilidade daquela incorporadora e/ou construtora também não contaminarão a incorporação submetida ao regime de afetação.

Data de Lançamento do Empreendimento

A data **prevista** para o lançamento do Subcondomínio Hoteleiro é março de 2023 e a data estimada para início da Oferta é março de 2023. A seguir, destacam-se as principais datas previstas e os períodos estimados referentes à construção do Empreendimento na linha do tempo e nas observações da legenda:



[1] Estima-se que o período de duração e conclusão das obras seja de 48 (quarenta e oito) meses, além de eventual prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ressalvados casos fortuitos e de força maior.

[2] Estima-se que entre o início da fase pré-operacional e o efetivo início da operação hoteleira, haja um intervalo de, aproximadamente, 3 (três) meses. Conforme previsto no Termo de Adesão, o Adquirente autoriza que sua Unidade Autônoma Hoteleira seja vistoriada e recebida pela Operadora Hoteleira ou empresa por ela indicada.

Estudo de Viabilidade

Foi elaborado Estudo de Viabilidade do Subcondomínio Hoteleiro, datado de novembro de 2022, que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Subcondomínio Hoteleiro, do mercado e das possibilidades de rendimento. Este estudo será atualizado anualmente até o encerramento da Oferta, ficando disponível para consulta dos Adquirentes até o encerramento da Oferta, em versão eletrônica, no *website* do Subcondomínio Hoteleiro (https://urmansaopaulo.com.br/) e em versão impressa nos pontos de venda. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Subcondomínio Hoteleiro. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Hoteleiras, os Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição do Subcondomínio Hoteleiro, o Adquirente deve consultar a seção “Fatores de Risco” nas páginas 103 a 111 deste Prospecto.

CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

São apresentadas a seguir informações resumidas sobre as disposições contratuais que regulam as relações entre os Adquirentes, na qualidade de futuros proprietários das Unidades Autônomas Hoteleiras no Empreendimento, a Incorporadora, a Sócia Ostensiva e a Operadora Hoteleira.

É recomendada aos Adquirentes a análise integral desses contratos e seus anexos, que se encontram disponíveis para consulta no Anexo I deste Prospecto. Adicionalmente, é recomendada aos Adquirentes a leitura cuidadosa deste Prospecto, antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção "Fatores de Risco" nas páginas 103 a 111 deste Prospecto.

Compromissos de Venda e Compra

Cada Adquirente interessado em adquirir uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras deverá celebrar com a Incorporadora um Compromisso de Venda e Compra, por meio do qual a Incorporadora promete vender a cada Adquirente, individualmente, e este, por sua vez, a adquirir uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras com entrega futura, pronta e acabada, com sua respectiva fração ideal de terreno e correspondente participação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus.

O Compromisso de Venda e Compra é composto por um quadro resumo (Anexo I (A) deste Prospecto, página 115) e por condições gerais (Anexo I (A) deste Prospecto, página 125) que disciplinam o negócio a ser celebrado. No quadro resumo, têm-se as qualificações da Incorporadora e do Adquirente, bem como a descrição do Empreendimento, das Unidades Autônomas Hoteleiras, conforme o Memorial de Incorporação. Nos termos do quadro resumo, os gastos com montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns, bem como para as Despesas Pré-Operacionais e de Capital de Giro, deverão ser pagos em aproximadamente 12 (doze) parcelas, iniciando seu pagamento na assembleia de instalação do condomínio sem uso, ou no caso de tal assembleia ser inviabilizada, a partir da realização da assembleia da SCP a ser convocada pela Operadora Hoteleira, conforme previsto nas condições gerais. Ainda, os custos relativos à intermediação imobiliária que originar a celebração do Compromisso de Venda e Compra e que não estão incluídos no Preço das Unidades devem ser pagos pelo Adquirente à intermediadora e aos respectivos corretores de imóveis.

O preço certo e ajustado para a venda prometida das Unidades Autônomas Hoteleiras é o constante do quadro resumo, podendo o valor ser pago à vista ou a prazo, observadas as cláusulas contratuais, notadamente no que diz respeito à incidência de juros e atualização monetária.

Os boletos para pagamento das parcelas do preço acima referido serão enviados para o endereço dos Adquirentes indicados no quadro resumo de cada Compromisso de Venda e Compra. O não recebimento do boleto bancário não exime os Adquirentes de efetuar o pagamento da parcela que, nesse caso, deverá ser efetuado diretamente no escritório da Incorporadora, certo, então, que tal fato não poderá servir de justificativa para o atraso na liquidação da parcela.

O pagamento das parcelas em atraso deverá ser efetuado obrigatoriamente no escritório da Incorporadora.

É expressamente vedada ao Adquirente, qualquer outra forma de pagamento, dentre eles, mas não só, depósito em conta corrente da Incorporadora, DOC, TED ou outro, sem o consentimento escrito desta, sendo que o respectivo comprovante, uma vez efetuado, não valera como recibo, nem conferirá quitação.

Não se aplica aos pagamentos efetuados pelos Adquirentes relativamente às prestações, ainda que sem ressalva, o disposto no artigo 322 do Código Civil. Assim, o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovado quando exigido.

Constitui ato obrigacional e não de mera liberalidade da Incorporadora, a cobrança dos encargos decorrentes dos pagamentos em atraso.

O valor das parcelas referidas no Compromisso de Venda e Compra, com a finalidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro dos Compromissos de Venda e Compra e, em respeito ao princípio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, não poderá ser congelado ou deflacionado. Assim, não se aplicará aos Compromissos de Venda e Compra qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

Sempre que o pagamento de qualquer parcela for efetuado mediante entrega de cheque, a dívida somente será considerada quitada após a regular compensação bancária do título; as consequências

decorrentes da dificuldade na compensação do mesmo serão suportadas exclusivamente pelo Adquirente, que responderá pelo pagamento das penalidades aqui previstas.

O Adquirente poderá se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto a algum agente financeiro para pagamento da parcela única, descrita no quadro resumo. Esta tentativa não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a Incorporadora, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das parcelas do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Caso o Adquirente opte, expressamente, no momento da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, pela contratação do financiamento bancário para quitação do saldo devedor, a Incorporadora, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, poderá não aplicar a incidência de juros remuneratórios sobre o valor do saldo remanescente, pelo período não superior a 60 (sessenta) dias, contados da expedição do auto de conclusão da obra “habite-se”, mantendo-se a atualização monetária prevista nesta cláusula quinta.

As parcelas descritas acima serão atualizadas monetariamente pelo INCC, até o mês de emissão do Habite-se e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer a partir do dia 1º do mês seguinte ao da emissão do Habite-se, estas serão corrigidas pelo IGPM.

As parcelas serão atualizadas pelos citados índices, calculadas pelo índice publicado pela Fundação Getúlio Vargas na data da emissão do boleto para cobrança. Tal critério se fundamenta no fato de que no mês em que for efetivado o cálculo e a cobrança da atualização monetária, a Incorporadora talvez não disponha do índice correspondente ao do mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela.

Se ocorrer, de forma temporária ou definitiva, a extinção, a proibição ou a restrição legal de utilização dos índices eleitos no Compromisso de Venda e Compra, ou seja, suspensa sua divulgação/publicação, a atualização monetária do Preço das Unidades e dos valores das parcelas vincendas e daquelas vencidas, pagas ou não, será adotado outro índice da composição da cesta da construção civil e na inexistência deste, pelo IGPM.

O Adquirente confere, nos termos do Compromisso de Venda e Compra, à Operadora Hoteleira ou à empresa contratada para vistoriar as Unidades Autônomas Hoteleiras, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), ficando consignado que:

(i) a responsabilidade da Operadora Hoteleira e a empresa contratada para vistoriar as Unidades Autônomas Hoteleiras é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a Incorporadora que, como incorporadora responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

(ii) a Operadora Hoteleira e a empresa contratada para vistoriar as Unidades Autônomas Hoteleiras, se houver, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executar o Empreendimento, atributo esse exclusivo do Adquirente;

(iii) só será vistoriada e recebida a(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) se ele, Adquirente, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da Incorporadora, conforme informação prestada por esta;

(iv) poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da Operadora Hoteleira e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à Operadora Hoteleira;

(v) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores devidos, poderá ao critério da Operadora Hoteleira, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada; e

(vi) se a Incorporadora exercer o direito de retenção da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a Operadora Hoteleira pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s).

Caso o Adquirente representado pela administradora da Operadora Hoteleira, não proceda a vistoria e aceite da unidade, mesmo tendo sido convocado para tal, a Unidade Autônoma Hoteleira será dada como aceita, no estado em que se encontrar, eximindo a Incorporadora quanto a responsabilidade pelo pagamento de tributos e despesas inerentes a referida Unidade Autônoma Hoteleira, tais como, mas não limitados a IPTU, taxa de condomínio e despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a contar da data da entrega do Empreendimento.

Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após a quitação do saldo do Preço das Unidades, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido pelo Adquirente. O Adquirente poderá, ainda, por exclusivo critério da Incorporadora, manter os vencimentos futuros conforme pactuado no Compromisso de Venda e Compra, mediante garantia representada pela alienação fiduciária da própria Unidade Autônoma Hoteleira, na forma pública ou particular, definida pela Incorporadora, correndo todos os custos incidentes pelo Adquirente.

Se, por qualquer meio ou forma, o Adquirente ocupar a sua Unidade Autônoma Hoteleira sem ter previamente cumprido com todas as obrigações assumidas no Compromisso de Venda e Compra, cometerá infração ao disposto no artigo 52, da Lei de Condomínio e Incorporações, sendo considerado esbulhador, sujeitando-se às medidas legais e judiciais, à multa diária ora livremente estipulada em 0,10% (dez décimos por cento) do valor do Compromisso de Venda e Compra, enquanto persistir o esbulho e, às perdas e danos que se apurar.

Tão logo esteja averbada a construção e registrada a especificação do condomínio no competente registro imobiliário, a Incorporadora convocará o Adquirente, para lavratura e registro da escritura de venda e compra da Unidade Autônoma Hoteleira, dentro de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do mencionado comunicado.

Caso não seja cumprida a obrigação dentro do prazo acima, será aplicada multa mensal equivalente a 0,1% (um décimo por cento) calculado sobre o valor atualizado do Compromisso de Venda e Compra, por mês de atraso, a título de compensação pelas despesas operacionais e administrativas, havidas pela Incorporadora com a manutenção da propriedade em seu nome, tais como, mas não limitadas a, controle de escrituras, de IPTU e taxas condominiais, além de outros, sem prejuízo do ingresso com a competente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização.

Havendo saldo a pagar, a exclusivo critério da Incorporadora, a lavratura da escritura de compra e venda poderá ser postergada até que ocorra a quitação dos valores devidos ou poderá ser substituída por instrumento particular com força de escritura pública, com pacto de alienação fiduciária, ou, ainda, escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária. Referida situação, se ocorrer, não isentará o Adquirente do pagamento das despesas inerentes ao imóvel, tais como, mas não limitadas a taxa condominial e IPTU.

Caso o atraso do Adquirente no cumprimento de suas obrigações perdure por mais de 30 (trinta) dias, a dívida se dará por vencida antecipadamente em sua totalidade, podendo a Incorporadora, a seu exclusivo critério, optar por: (i) notificar o Adquirente para purgação da mora em até 15 (quinze) dias, ou (ii) notificar o Adquirente, dando como rescindido o Compromisso de Venda e Compra, com a devolução dos valores pagos, descontadas as penalidades previstas na legislação vigente, conforme clausula 14.10 do Compromisso de Venda e Compra.

Em caso de purgação da mora, esta deverá abranger não só o pagamento da dívida vencida e constante da notificação que terá o condão de constituí-lo em mora, mas também os débitos que se vencerem até a data da efetiva purgação, devidamente corrigidos na forma estabelecida no Compromisso de Venda e Compra e, ainda, despesas com a notificação, além de honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

O simples pagamento do principal, sem os demais acréscimos ou ainda o pagamento parcial, não exonerará o Adquirente da responsabilidade; neste caso, caracterizada estará a mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

Configurada a mora, será considerada convertida em inadimplemento absoluto se o Adquirente não a emendar no prazo que lhe for assinado pela Incorporadora na notificação judicial, ou, imediatamente, se não for encontrado para receber a notificação, ou ainda, recusar-se a recebê-la o Adquirente, resultando disso, a imediata rescisão do Compromisso de Venda e Compra, que será considerado plena e integralmente resolvido.

O Adquirente constituído em mora incorrerá também no pagamento de honorários de advogado, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente, ficando o advogado outorgado a representar a Incorporadora automaticamente sub-rogado nos direitos da cláusula 14.7. do Compromisso de Venda e Compra (página 141 deste Prospecto), bastante que tenha recebido procuração para proceder à cobrança, independentemente de expressa alusão no termo de procuração. Na hipótese de cobrança judicial, qualquer que seja o procedimento, os honorários aqui previstos compensar-se-ão com a verba honorária arbitrada pelo juiz da causa, até o limite das forças desta, respondendo o Adquirente por eventual diferença em favor do advogado. Os honorários aqui referidos serão calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais e contratuais.

A rescisão poderá ser requerida pela Incorporadora e em favor desta operar-se-á. Com a rescisão, a Incorporadora ficará sub-rogada nos direitos e obrigações relativas à Unidade Autônoma Hoteleira objeto da rescisão, passando a responder por todas as obrigações a ela inerentes, segundo o estabelecido no Compromisso de Venda e Compra.

Na hipótese de inadimplemento das parcelas ou de qualquer outra obrigação aqui assumida, a Incorporadora, a seu exclusivo critério, poderá optar por:

a) considerar vencida por antecipação a totalidade do Preço da Unidade, podendo, desde logo, ajuizar a ação competente, acrescendo ao valor apurado, a título de multa compensatória livremente pactuada pelas partes, o percentual de 2% (dois por cento) do total do débito; e

b) alienar a Unidade Autônoma Hoteleira e respectivas benfeitorias na forma disposta no artigo 63 e parágrafos da Lei de Condomínio e Incorporações.

Em caso de desfazimento do Compromisso de Venda e Compra por distrato a pedido do Adquirente ou por resolução do Compromisso de Venda e Compra pelo seu inadimplemento, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à Incorporadora, atualizadas monetariamente pelo INCC, sendo utilizado para cálculo da atualização monetária, o último índice disponível na data da assinatura da rescisão ou distrato, delas deduzidas, cumulativamente:

(i) a integralidade da comissão de corretagem, quando paga pelo Adquirente;

(ii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga; e

(iii) os percentuais referentes a indenização e a recomposição das despesas administrativas, do gerenciamento do Compromisso de Venda e Compra, propaganda, e impostos eventualmente pagos, tudo independentemente do pagamento das verbas processuais e de sucumbência, quando houver, e dos honorários de advogado.

Nessa hipótese, caso a Unidade Autônoma Hoteleira já tenha sido disponibilizada, responde ainda o Adquirente, pelos seguintes valores, decorrentes da fruição do imóvel, que poderão ser compensados com a quantia a ser restituída:

(i) IPTU e eventuais outros tributos;

(ii) cotas de condomínio;

(iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), a contar do primeiro mês do inadimplemento até a efetiva retomada do imóvel;

(iv) valor dos reparos necessários à recomposição do imóvel no estado em que o Adquirente o recebeu; e

(v) demais encargos incidentes sobre o imóvel, se houver.

A Incorporadora restituirá os valores pagos pelo Adquirente, desde que a Unidade Autônoma Hoteleira seja restituída livre e desimpedida de coisas e pessoas, deduzidos os valores supra, se houver remanescente, em 01 (uma) única parcela, em até 30 (trinta) dias após o habite-se.

Caso ocorra a cessão dos direitos, decorrentes da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), antes de transcorrido o prazo descrito no item acima, o valor remanescente devido ao Adquirente será pago em até 30 (trinta) dias contados da cessão. A cessão de direitos somente se efetivará, após o Adquirente submetê-la a todas as condições de sua aceitação, bem como tributos e taxas decorrentes, tal como previsto na cláusula décima sexta do Compromisso de Venda e Compra (página 144 deste Prospecto).

O Compromisso de Venda e Compra não se aperfeiçoará e consequentemente não será celebrado, sendo automaticamente cancelado o Compromisso de Venda e Compra, independente de notificação prévia, na hipótese do não pagamento do sinal ou da parcela única, se houver, dentro de até 07 (sete) dias a contar do vencimento previsto. Nessa oportunidade a Incorporadora está livre para negociar o imóvel com terceiros, sem qualquer ônus ou penalidade.

Sendo efetuado o pagamento após o prazo acima, poderá a Incorporadora, por mera liberalidade, aceitar o recebimento do valor e dar continuidade ao Compromisso de Venda e Compra, com a cobrança das penalidades por atraso previstas no Compromisso de Venda e Compra. Por outro lado, caso a Incorporadora não tenha interesse em aceitar ou já tenha negociado com terceiros, notificará o Adquirente para retirada do valor imediatamente, sob pena de consigná-lo judicialmente.

Fica facultado ao Adquirente, conforme previsto no artigo 49 da lei 8.078, de 11 de setembro de 1990, desistir do Compromisso de Venda e Compra, no prazo de 07 (sete) dias contados da sua assinatura, desde que atendidas as obrigações assumidas e que a contratação tenha sido feita fora da sede da Incorporadora ou empresa da qual integre o quadro societário.

O exercício tempestivo do direito de arrependimento poderá ser demonstrado com a comprovação da comunicação da desistência pelo Adquirente à Incorporadora, dentro do referido prazo. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato.

Contrato de Serviços de Administração Condominial

Objeto

O Contrato de Serviços de Administração Condominial, celebrado entre o Condomínio, representado pela Ofertante, e a Operadora Hoteleira tem por objeto definir os termos e condições relativos aos serviços de administração condominial de natureza hoteleira a serem prestados pela Operadora Hoteleira, especificamente para o seu Subcondomínio Hoteleiro.

O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, declarou, no âmbito do Contrato de Serviços de Administração Condominial, ter conhecimento e aceitar que a Operadora Hoteleira fará também a gestão da SCP, que explorará as atividades hoteleiras empreendidas nas Unidades Autônomas Hoteleiras. Ainda, o Condomínio assegurou à Operadora Hoteleira que, na vigência do Contrato de Serviços de Administração Condominial, ela será a única administradora e operadora a desenvolver atividades hoteleiras dentro de suas áreas, e que o Condomínio tomará todas as medidas necessárias, inclusive judiciais, para impedir qualquer tipo de interferência nas rotinas e atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira.

Deveres e atribuições da Operadora Hoteleira

Conforme a cláusula segunda do Contrato de Serviços de Administração Condominial (páginas 159 a 162 deste Prospecto), constituem deveres e atribuições da Operadora Hoteleira, que serão desenvolvidos com os recursos aportados pelos Condôminos, resumidamente:

(i) proceder à administração do Subcondomínio Hoteleiro, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando, para tanto, as disposições da Convenção, do Regimento Interno, as deliberações tomadas nas assembleias gerais, e,

ainda, aquelas emanadas pelo Síndico e membros do conselho consultivo, no uso de seus poderes, que lhes são concedidos pela Convenção;

(ii) elaborar o Orçamento Anual, relativo a cada exercício financeiro, do qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que desenvolverá;

(iii) em caso de impasse quanto à aprovação das contas apresentadas, as partes do Contrato de Serviços de Administração Condominial contratarão os serviços especializados de uma das empresas seguintes de auditoria independente e com notório saber na área de hoteleira, Jones Lang LaSalle, Hotel Invest, Horwath – HTL, CondoHotel e similares, exceto por aquelas que eventualmente venham a ser contratadas para a administração dos demais setores do Empreendimento, devendo ser escolhida aquela que apresentar o menor orçamento, sendo que a decisão por ela tomada vinculará as partes;

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

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

(vi) selecionar, admitir e demitir empregados que atuarão no Subcondomínio Hoteleiro, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios;

(vii) impor diretamente aos condôminos e usuários do Subcondomínio Hoteleiro, a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das Unidades Autônomas Hoteleiras, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades, quando cabível;

(viii) convocar nas épocas próprias ou sempre que necessário, caso o Subsíndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias do Subcondomínio Hoteleiro, especialmente quando houver necessidade de arrecadação de verba para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;

(ix) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias condominiais do Subcondomínio Hoteleiro, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro e com aplicações em banco de primeira linha, as quais deverão ser aprovadas prévia e expressamente pelo Subsíndico, por meio de e-mail ou carta, ressalvados os casos em que a Operadora Hoteleira, para manter a rotina de operação de administração, objeto do Contrato de Serviços de Administração Condominial, poderá indicar instituição bancária para as movimentações financeiras do Subcondomínio Hoteleiro, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência da Assembleia Geral;

(x) processar, às expensas do Subcondomínio Hoteleiro ou da SCP, conforme o caso, todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de empregados nele alocados;

(xi) manter o arquivo referente ao Subcondomínio Hoteleiro e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias aos condôminos que as solicitar e pagar o respectivo custo, devendo, ao término do Contrato de Serviços de Administração Condominial entregá-los ao Síndico e Subsíndico do respectivo Subcondomínio ou Setor;

(xii) apresentar, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, os balancetes mensais de verificação, assim entendidos os relatórios contábeis que apresentem todos os registros relativos à gestão do Subcondomínio Hoteleiro no mês anterior;

(xiii) apresentar, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano, os balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao exercício financeiro findo, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do Subcondomínio Hoteleiro;

(xiv) submeter aos condôminos, para aprovação, o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro findo, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 06 (seis) meses;

(xv) promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, conforme cadastro de cada condômino constante dos arquivos condominiais;

(xvi) contabilizar a crédito do Subcondomínio Hoteleiro eventuais receitas condominiais, bem assim penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas pelo Subcondomínio Hoteleiro, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;

(xvii) manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial; e

(xviii) recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção.

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

Deveres e atribuições do Subcondomínio Hoteleiro e dos Condôminos

Conforme a cláusula terceira do Contrato de Serviços de Administração Condominial (páginas 162 a 164 deste Prospecto), compete ao Subcondomínio Hoteleiro e aos Condôminos cumprir rigorosamente as cláusulas e condições do Contrato de Serviços de Administração Condominial, durante todo o período em que a Operadora Hoteleira estiver exercendo a administração condominial, mantendo os termos da Convenção compatíveis com o disposto no Contrato de Serviços de Administração Condominial.

Enquanto o Contrato de Serviços de Administração Condominial estiver em vigor e durante o período de 2 (dois) anos após o seu encerramento, independentemente do motivo, do tempo e da forma do

encerramento, o Subcondomínio Hoteleiro, direta ou indiretamente, não poderá realizar ou promover, direta ou indiretamente, ofertas de empregos ou prestação de serviços, ou contratar empregados, trabalhadores, ou pessoas relacionadas com a Operadora Hoteleira, sem o prévio consentimento, por escrito, da Operadora Hoteleira.

Nos termos da cláusula quinta do Contrato de Serviços de Administração Condominial (páginas 165 e 166 deste Prospecto), certas áreas e bens condominiais, tais como restaurante, lavanderia, *business center*, salas de eventos e telefonia, destinar-se-ão à exploração comercial, conforme disciplinado na Convenção, que poderá ser feita pela Operadora Hoteleira ou por terceiro contratado especificamente para este fim. O Subcondomínio Hoteleiro deverá aprovar previamente perante a Operadora Hoteleira sua intenção de ceder áreas comuns a terceiros, sendo que todos os contratos eventualmente celebrados com terceiros deverão necessariamente conter anuência expressa da Operadora Hoteleira, a fim de que esta possa supervisionar os trabalhos desenvolvidos pelos respectivos concessionários. A exploração das áreas, equipamentos e atividades acima indicadas poderá ser feita pela Operadora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que, nesta hipótese, tais áreas e equipamentos lhe serão cedidas a título gratuito.

Marca

A Hilton concedeu à Operadora Hoteleira o direito, no território brasileiro, de utilizar e dispor da marca "Tru By Hilton" em todas as suas variações, combinações e derivações. O Condomínio é responsável por qualquer dano, decorrente do uso indevido e não autorizado da Marca, de propaganda abusiva ou enganosa que a envolva, especialmente com divulgação de informações falsas ao público, promessa de rentabilidade, ou que ocasionem demandas de indenizações.

A Marca e as marcas registradas *Tru by Hilton* (coletivamente, as "Marcas") são propriedade de uma afiliada da Hilton Worldwide Holdings Inc. ("Hilton"). As marcas comerciais podem no futuro ser transferidas para outras afiliadas da Hilton. As unidades do hotel não são de propriedade, desenvolvidas ou vendidas pela Hilton e a Hilton não faz quaisquer representações ou garantias de qualquer tipo com relação às unidades do hotel. A Operadora Hoteleira usa a Marca *Tru by Hilton* e algumas das marcas registradas sob uma licença limitada, não exclusiva e intransferível da Hilton ou de sua (s) afiliada (s). A licença pode ser rescindida ou pode expirar sem renovação, caso em que as unidades do hotel não mais serão identificadas como um hotel da marca Tru by Hilton ou terão quaisquer direitos de uso das Marcas.

Em caso de encerramento antecipado da licença firmada ente a Operadora Hoteleira e a Hilton, no decorrer da vigência do Contrato de Serviços de Administração Condominial, será estruturada entre as partes os moldes para que seja mantida licença com a Marca até o término da vigência do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

Vigência e Rescisão

O Contrato de Serviços de Administração Condominial entrou em vigor na data de sua assinatura e foi celebrado pelo prazo determinado de 10 (dez) anos, contados a partir da data de inauguração do Hotel, considerada esta como a data de abertura do empreendimento ao público, podendo ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação protocolada com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data de encerramento do prazo inicial e de suas eventuais renovações.

Em caso de encerramento do Contrato de Serviços de Administração Condominial em momento anterior ao advento de seu termo final, independentemente do motivo que lhe deu causa, a Operadora Hoteleira deverá permanecer na administração do Subcondomínio Hoteleiro, fazendo jus ao recebimento de sua remuneração e reembolsos devidos conforme previsto no referido instrumento, pelo prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da decisão de encerramento do Contrato de Serviços de Administração Condominial, para fins de que seja promovida a transição das atividades para a nova administradora.

O Contrato de Serviços de Administração Condominial poderá ser extinto de comum acordo pelas partes, e, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 474 do Código Civil. Assegurar-se-á, à parte inocente, o direito às eventuais perdas e danos, bem como caberá à parte infratora arcar integralmente com eventuais penalidades, multas ou indenizações aplicáveis pela Hilton, se for o caso.

Qualquer das Partes poderá rescindir o Contrato de Serviços de Administração Condominial, desde que observe e pague a multa contratual de acordo com a proporcionalidade do tempo faltante para cumprimento do Contrato de Serviços de Administração Condominial, tendo como base o valor médio faturado pela Operadora Hoteleira no âmbito da exploração hoteleira, de acordo com os pagamentos previstos no Contrato de Constituição de SCP, com exceção dos valores relativos ao CSC (Centro de Serviços Compartilhados), cuja

definição consta do Contrato de Constituição de SCP, conforme tabela prevista no Contrato de Serviços de Administração Condominial, sem prejuízo de outras penalidades.

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

Em caso de término do Contrato de Constituição de SCP, o Contrato de Serviços de Administração Condominial será considerado terminado. O término do Contrato de Serviços de Administração Condominial, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de Constituição de SCP.

Contrato de Constituição de SCP

Objeto

Considerando que o Subcondomínio Hoteleiro será composto de 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras pertencentes a diversos Adquirentes, para fins de viabilização do Pool e das demais atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no Subcondomínio Hoteleiro, foi constituída a SCP, tendo como Sócia Ostensiva a Operadora Hoteleira e, como Sócios Participantes, a Incorporadora e, posteriormente, os Adquirentes das Unidades Autônomas Hoteleiras, obrigatoriamente, quando da celebração dos respectivos Termos de Adesão.

No Contrato de Constituição de SCP estão previstas as relações jurídicas entre a Sócia Ostensiva e os Adquirentes de Unidades Autônomas Hoteleiras que a ela aderirem na qualidade de Sócios Participantes, com o propósito de desenvolver e explorar um negócio específico, no caso, uma atividade hoteleira.

O objeto da SCP é a operação e exploração hoteleira das 287 (duzentas e oitenta e sete) Unidades Autônomas Hoteleiras que compõem o Subcondomínio Hoteleiro e de suas respectivas áreas comuns, de acordo

com as práticas do mercado imobiliário e hoteleiro, bem como as demais operações inerentes, acessórias e complementares pactuadas nos termos e condições previstas no Contrato de Constituição de SCP.

A exploração do Hotel será feita sob a Marca e em consonância com os conceitos operacionais da Sócia Ostensiva e a autorização que esta detém para operar hotéis sob a Marca.

Obrigações dos Sócios

A Sócia Ostensiva será responsável pelas obrigações constantes no item 7.1 do Contrato de Constituição de SCP.

São obrigações dos Sócios Participantes aquelas estabelecidas no item 8.1. do Contrato de Constituição de SCP.

Nos termos do Contrato de Constituição de SCP, todas as Unidades Autônomas Hoteleiras se destinarão à exploração hoteleira, conforme projeto aprovado perante os órgãos públicos, sendo, portanto, obrigação dos seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos que as Unidades Autônomas Hoteleiras: (i) estejam em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e (ii) tenham decoração e equipamentos padronizados e se mantenham em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da Sócia Ostensiva.

Conselho de Representantes ou Conselho Fiscal

A SCP contará com um Conselho de Representantes, também denominado Conselho Fiscal, a ser eleito em Assembleia de Sócios, com mandato de 02 (dois) anos, a ser formado por 03 (três) membros titulares, com as mesmas regras de constituição e funcionamento previstas na Convenção para os membros do Conselho Consultivo do Condomínio.

Caberá ao Conselho de Representantes:

(i) discutir com a Sócia Ostensiva o Orçamento Anual e o Balanço Anual;

(ii) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva, para todos os efeitos do Contrato de Constituição de SCP, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada Sócio Participante, como definido no Contrato de Constituição de SCP;

(iii) proferir parecer prévio, com base nos demonstrativos contábeis mensais, sobre o direito de recebimento dos dividendos dos Sócios Participantes;

(iv) vistoriar e receber as Unidades Autônomas Hoteleiras dos Sócios Participantes ao término do Contrato de Constituição de SCP, caso estes não o façam no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação. Fica desde logo consignado que a vistoria será feita pelo(s) membro(s) do Conselho de Representantes da SCP, ou preposto por ele(s) indicado(s);

(v) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela Sócia Ostensiva contra os Sócios Participantes;

(vi) desde que autorizados pela assembleia geral, representar os Sócios Participantes perante a Sócia Ostensiva na assinatura de eventuais aditamentos ao Contrato de Constituição de SCP e demais documentos que venham a ser firmados na vigência do Contrato de Constituição de SCP, exceto no caso do disposto no item 3.3 do Contrato de Constituição de SCP;

(vii) reunir-se com a Sócia Ostensiva sempre que conveniente ou necessário;

(viii) deliberar com a Sócia Ostensiva as antecipações mensais dos dividendos; e

(ix) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva para todos os assuntos que envolvam a Marca, bem como quaisquer alterações e/ou adaptações

relacionadas às Unidades Autônomas Hoteleiras e ao Hotel, incluindo as medidas necessárias em caso de término dos contratos firmados entre Hilton e a Operadora Hoteleira.

Assembleia de Sócios

As Assembleias de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção, sendo que suas deliberações serão aprovadas pela maioria dos presentes.

Fundos Sociais e demais Fundos

Para os fins do Contrato de Constituição de SCP, os Fundos Sociais serão formados pelo aporte total formado a partir da contribuição individual de cada Sócio Participante (equivalente a R$ 10,00 (dez reais) para cada Unidade Autônoma Hoteleira que detiver) e da Sócia Ostensiva no valor individual de R$ 10,00 (dez reais). Além do aporte financeiro tratado acima, os Sócios Participantes cederão à SCP os direitos de uso e gozo sobre as Unidades Autônomas Hoteleiras e áreas comuns que lhes correspondam, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto da SCP. Os Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do Contrato de Constituição de SCP, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios.

Os Sócios Participantes, nos termos do Contrato de Constituição de SCP, concordam com a instituição e manutenção do Fundo de Reposição de Ativos e um fundo destinado ao Capital de Giro, necessários à existência e gerenciamento do Hotel e da SCP, nos termos da Cláusula Décima do Contrato de Constituição de SCP (páginas 196 a 198 deste Prospecto):

(i) Fundo de Reposição de Ativos – FRA – é o fundo a ser formado e mantido com recursos advindos da aplicação de percentual mínimo de 3,0% (três por cento por cento) sobre a Receita Líquida mensal da SCP conforme definição prevista na cláusula 3.2.3 do Contrato de Constituição de SCP (página 183 deste Prospecto), e cujos recursos serão destinados à reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e HEOS (suprimentos, materiais e equipamentos operacionais) das Unidades Autônomas Hoteleiras e áreas comuns exploradas pela SCP;

(ii) Capital de Giro – que será calculado sobre a Receita Total Bruta, e será de 0,2% (zero inteiros e dois décimos por cento) na constância do Contrato de Constituição de SCP, cujos recursos serão usados na operação das atividades da SCP, em caso de insuficiência de caixa;

(iii) Contingência Trabalhista – que será formado e mantido na constância do Contrato de Constituição de SCP com recursos advindos do percentual mínimo de 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal da SCP, em razão de os empregados que trabalharão no Subcondomínio Hoteleiro serem contratados pela Sócia Ostensiva. Referido fundo será utilizado para fins de rescisão do contrato de trabalho dos empregados contratados pela Sócia Ostensiva para trabalharem no e para o Subcondomínio Hoteleiro e para a SCP, ao término do Contrato de Constituição de SCP, observada quanto à sua extinção as disposições previstas no Contrato de Constituição de SCP.

O saldo positivo dos fundos, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação na SCP, conforme estabelecido no item 2.3 do Contrato de Constituição de SCP, em caso de término da SCP.

Remuneração da Sócia Ostensiva

Será pago à Sócia Ostensiva um honorário contratual de incentivo até o dia 20 (vinte) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) do montante do Resultado Operacional mensal obtido conforme cálculo previsto na Cláusula Quarta do Contrato de Constituição de SCP (páginas 185 a 187 deste Prospecto), referente ao mês imediatamente anterior.

Para outras informações a respeito da remuneração da Sócia Ostensiva, vide item “Remuneração da Sócia Ostensiva”, na página 98 deste Prospecto.

Direito de Preferência

O Sócio Participante possui o direito de preferência para, havendo disponibilidade, hospedar-se no Hotel, bastando, para tanto, promover sua reserva com a antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de

30 (trinta) dias anteriores ao período em que pretenda se hospedar. Nesta hipótese, o Sócio Participante receberá desconto mínimo de 20% (vinte por cento) em relação à tarifa média aplicada ao mercado naquela data, para o período de sua hospedagem. Este direito não será transferível a terceiros, sendo válido apenas para a Unidade Autônoma Hoteleira em que o Sócio Participante estiver hospedado. Estes critérios aplicam-se também aos demais serviços prestados no Hotel pela Sócia Ostensiva. O Sócio Participante poderá se hospedar em períodos contínuos ou alternados, sendo fixado como limite máximo anual o número de 30 (trinta) pernoites, para utilização especial e preferencial com as condições previstas na Cláusula Décima Segunda do Contrato de Constituição de SCP (páginas 198 a 199 deste Prospecto).

Penalidades

Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes do Contrato de Constituição de SCP, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 0,33% (zero inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária com base na variação do IPCA, ou, na sua falta, por índice que vier a substituí-lo em caso de sua extinção, incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

Não obstante o acima disposto, as penalidades decorrentes da mora não serão devidas pela Sócia Ostensiva, quando não houver disponibilidade de caixa para fazer qualquer pagamento aos Sócios Participantes.

Cessão

Os Sócios Participantes, em caso de venda, cessão definitiva, ou sob promessa, de suas Unidades Autônomas Hoteleiras transferirão automática e obrigatoriamente os direitos e obrigações assumidos no Contrato de Constituição de SCP ao novo adquirente, promissário ou sucessor, independente de constar ou não tal cláusula no contrato de transferência, sendo certo que o adquirente a qualquer título não poderá se escusar ao cumprimento do Contrato Constituição de SCP. Alienante e adquirente ficam obrigados a informar qualquer transferência de titularidade de Unidade Autônoma Hoteleira, bem como a refazer o cadastro de Sócios Participantes, no prazo máximo de 10 (dez) dias da alienação, sob pena de a Sócia Ostensiva reter todo e qualquer pagamento que lhes for devido.

A Sócia Ostensiva poderá ceder o Contrato de Constituição de SCP, desde que para empresa integrante de seu grupo econômico e respeitado e mantida a licença com a Marca até o término do Contrato de

Constituição de SCP. Em caso de cessão a terceiros, a Sócia Ostensiva deverá solicitar a anuência dos Sócios Participantes, através de deliberação em Assembleia de Sócios.

Vigência e Rescisão

O Contrato de Constituição de SCP foi celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com termo inicial na data de inauguração do Hotel, considerada esta como a data de abertura do empreendimento ao público, podendo ser renovado por igual período se nenhuma parte manifestar à outra, por escrito e com 06 (seis) meses de antecedência, seu interesse de não renovação.

O Contrato de Constituição de SCP poderá ser terminado pelas partes, nas seguintes hipóteses:

(i) infração contratual;

(ii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, falência da Sócia Ostensiva;

(iii) término do Contrato de Serviços de Administração Condominial do Subcondomínio Hotel;

(iv) término do prazo contratual e de suas eventuais prorrogações;

(v) se o Hotel não tiver o registro da especificação do Condomínio em Registro de Imóveis competente em, no máximo, 6 (seis) anos a contar da assinatura do Contrato de Constituição de SCP, salvo nas hipóteses de atraso imprevisível, decorrente de força maior, caso fortuito, fato príncipe etc.; e

(vi) se o Hotel não for entregue para a Sócia Ostensiva totalmente construído e equipado para sua operação hoteleira dentro dos padrões da Marca, em até 6 (seis) anos contados a partir da data de assinatura do Contrato de Constituição de SCP, salvo nas hipóteses de atraso imprevisível, decorrente de força maior, caso fortuito, fato príncipe etc.

Ocorrendo infração contratual por qualquer das partes, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, concedendo-lhe 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, para que sane o inadimplemento, ou, justifique e demonstre as razões pelas quais entende que o Contrato de Constituição de SCP não restou violado. Não sanado o inadimplemento, tampouco aceitas as explicações, a parte que se sentir

lesada poderá declarar resolvido o Contrato de Constituição de SCP, ou requerer o cumprimento forçoso da obrigação, sem embargo de poder pleitear, em qualquer das hipóteses, o recebimento de indenização por perdas e danos.

Terminado o Contrato de Constituição de SCP, com o encerramento total da SCP, a Sócia Ostensiva tomará as seguintes providências:

(i) realizará a prestação de contas final, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de SCP;

(ii) realizará a devolução das Unidades Autônomas Hoteleiras, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de SCP;

(iii) realizará, salvo disposição em contrário do Sócio Participante, a propositura da medida judicial em nome deste, visando à desocupação de sua(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), na hipótese de resistência de seus ocupantes em devolver a posse; e

(iv) promoverá a paralisação da utilização da Marca e das Propriedades Intelectuais (conforme definida no Contrato de Constituição de SCP).

Os Sócios Participantes, por sua vez, deverão adotar as medidas abaixo especificadas:

(i) providenciar o cancelamento de todo e qualquer registro eventualmente efetuados e que envolvam a Marca e/ou o nome da Sócia Ostensiva;

(ii) pagar à Sócia Ostensiva os valores que estejam pendentes de pagamento, incluindo eventuais penalidades, sob pena desta poder exercer o direito de retenção de Unidades Autônomas Hoteleiras e manter a operação da SCP até receber os valores a que fizer jus, se assim entender conveniente. Caso seja possível e haja disponibilidade de caixa, a Sócia Ostensiva deverá fazer a compensação de valores ao invés da retenção das Unidades Autônomas Hoteleiras; e

(iii) honrar os compromissos assumidos pela Sócia Ostensiva até a data de término.

Os Sócios Participantes declaram, nos termos do Contrato de Constituição de SCP, estarem cientes de que nos 30 (trinta) dias que precedem ao término do Contrato de Constituição de SCP, poderá haver redução nos resultados econômicos da operação, tendo em vista a possibilidade de gradativa redução de Unidades Autônomas Hoteleiras em operação, bem como os esforços que serão necessários ao término da operação, não podendo, por decorrência, ser imputada qualquer penalidade à Sócia Ostensiva por essa redução de resultados econômicos, desde que haja contribuição da Sócia Ostensiva para conjuntamente com os Sócios Participantes minimizar referida redução.

Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término do Contrato de Constituição de SCP, estipulados no Contrato de Constituição de SCP e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Marcas e sinais distintivos, serão considerados como despesas da SCP.

Termo de Adesão

Cada Adquirente deverá assinar o Termo de Adesão à SCP, anexo ao Contrato de Constituição de SCP, por meio do qual declarará que:

(i) recebeu com antecedência uma cópia do Contrato de Constituição de SCP, referente à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do Subcondomínio Hoteleiro;

(ii) a Sócia Ostensiva é a empresa ICH Administração de Hotéis S.A.;

(iii) entende e reconhece que não há garantia de distribuição de resultados aos Sócios da SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de SCP;

(iv) tem pleno conhecimento e aceita os termos e condições constantes do referido instrumento;

(v) adere à referida SCP como Sócio Participante;

(vi) atenderá as deliberações da CVM no caso de alienação de mais de uma Unidade Autônoma Hoteleira de sua propriedade por meio de oferta pública;

(vii) concorda e se obriga a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de sua(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) para ser(em) explorada(s) pela Sócia Ostensiva, em conjunto com outras Unidades Autônomas Hoteleiras, nos termos nele previstos;

(viii) autoriza que sua(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Operadora Hoteleira ou empresa por ela indicada, bem assim que tem conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (2) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que lhe é exclusivo;

(ix) compromete-se a entregar os documentos a seguir listados, quando solicitados, sob pena de a Sócia Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que lhe sejam eventualmente devidos pela SCP: (a) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, matrícula atualizada da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) expedida com menos de 30 dias da data de entrega; ou, (b) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, cópia autenticada do instrumento de aquisição da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), matrícula do imóvel em nome do vendedor, documento assinado pelo alienante com firma reconhecida, autorizando a SCP a pagar os valores devidos pela SCP ao adquirente; e

(x) consente expressamente com o tratamento de seus dados pessoais, nos termos da legislação específica atinente à matéria, e declara inequívoca ciência de que o tratamento em questão é realizado de acordo com as devidas bases legais.

Contrato de Comodato

Objeto

O Contrato de Comodato celebrado entre o Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Ofertante, e a Operadora Hoteleira tem por objeto a cessão gratuita de Áreas, a fim de dar executividade aos objetivos da SCP e explorá-las, que o Condomínio faz em favor da Operadora Hoteleira, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos

de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à Operadora Hoteleira.

O Contrato de Comodato está expressamente vinculado à vigência do Contrato de Constituição de SCP, do Contrato de Serviços de Administração Condominial e do Contrato de Serviços Técnicos.

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

O Condomínio garantiu, nos termos do Contrato de Comodato, que as Áreas e suas instalações conexas estarão aptas e devidamente construídas, montadas e equipadas para que a Operadora Hoteleira possa operá-las na data de início das atividades hoteleiras.

Despesas e Encargos

A manutenção das Áreas em boas condições operacionais será de obrigação da Operadora Hoteleira, que fará por si ou por terceiros que contratar, reparos e substituições de pequena monta, e serviços de conservação e manutenção, conforme sejam necessários para tais fins, em nome da SCP e de acordo com o contrato que rege suas relações, independentemente de qualquer aprovação, nos termos do artigo 584 do Código Civil. São consideradas despesas com reparos e substituições de pequena monta os gastos que não ultrapassem a 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal auferida com a exploração das Áreas.

A partir da data de início das operações hoteleiras, a Operadora Hoteleira deverá pagar pontualmente as contas de consumo de gás, luz, energia, água, telefone, e demais gastos incidentes sobre as Áreas ou relacionados à operação que nelas será desenvolvida. A Operadora Hoteleira em todo dia 15 (quinze) de cada mês, terá direito de receber reembolsos decorrentes de pagamentos feitos em razão do Contrato de Comodato, mas cuja responsabilidade seja atribuída ao Condomínio, nos termos do Contrato de Comodato.

Indenização de Benfeitorias

A Operadora Hoteleira terá o direito de se indenizar em razão de benfeitorias necessárias realizadas com o consentimento do Condomínio, desde que incorporadas ao patrimônio do Condomínio.

Cessão

A Operadora Hoteleira poderá celebrar contratos de locação com terceiros, especialmente para instalação de loja, quiosque, display etc., bem assim ceder total ou parcialmente seus direitos de exploração de determinadas Áreas, ficando consignado que tais contratos somente deverão permanecer vigentes enquanto estiver vigorando o Contrato de Comodato. Todas as receitas oriundas de locação passarão a fazer parte das receitas da Operadora Hoteleira e serão contabilizadas para fins de apuração da receita da SCP.

Vigência e Rescisão

O Contrato de Comodato vigerá pelo mesmo prazo do Contrato de Constituição de SCP. O término do Contrato de Constituição de SCP implicará no término do Contrato de Comodato.

O Contrato de Comodato poderá ser terminado na ocorrência das seguintes hipóteses:

(i) infração contratual;

(ii) se a Operadora Hoteleira entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;

(iii) denúncia da Operadora Hoteleira;

(iv) previsões legais específicas do Contrato de Comodato;

(v) mútuo acordo; e

(vi) término do Contrato de Constituição de SCP, do Contrato de Serviços de Administração Condominial e do Contrato de Serviços Técnicos.

Em caso de infração contratual, a parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, por escrito, judicial ou extrajudicialmente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora. Persistindo o inadimplemento da obrigação, o Contrato de Comodato será resolvido de pleno direito, sem embargo de a parte lesada tomar as medidas judiciais competentes e pleitear o pagamento das perdas e danos sofridos.

No caso de denúncia do Contrato de Comodato pela Operadora Hoteleira, esta deverá comunicar o Condomínio, com 06 (seis) meses de antecedência, encaminhando ao Síndico correspondência indicando a data de desocupação das Áreas, para que seja marcada a respectiva vistoria, a fim de ser verificado seu estado de conservação e manutenção, bem como eventuais danos causados, devendo ser lavrado um termo de vistoria inicial, na entrega das áreas à Operadora Hoteleira, e outro termo de vistoria final, na devolução ao Condomínio.

As partes têm o direito de distratar o Contrato de Comodato, a qualquer tempo e sem ônus, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, se eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior impossibilitarem ou tornarem razoavelmente impraticável a operação rotineira das Áreas, por um período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contínuos. As partes podem, ainda, a qualquer tempo, mediante mútuo acordo, parar ou suspender as atividades desenvolvidas nas Áreas a fim de proteger seu patrimônio e/ou a saúde, segurança e bem-estar dos condôminos, usuários e/ou empregados.

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

Contrato de Serviços Técnicos

Objeto

O Contrato de Serviços Técnico celebrado entre o Condomínio, a Incorporadora e a Construtora, na qualidade de contratantes, e a Operadora Hoteleira, na qualidade de contratada, tem por objeto: (i) a assessoria técnica hoteleira que a Operadora Hoteleira prestará à Incorporadora, a qual compreende o assessoramento às fases de desenvolvimento do Hotel, desde o apoio à elaboração de seus projetos, arquitetônico e pré-executivo, até a conclusão da construção, caracterizada pela expedição do habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS – CND/INSS; e (ii) o suporte aos projetos de interiores, paisagismo, mobília e equipagem do Hotel.

Dentre outros objetivos, a assessoria técnica da Operadora Hoteleira, no âmbito do Contrato de Serviços Técnicos, visa adequar o Hotel aos padrões comerciais e operacionais da Marca, buscando sempre o menor custo possível para os contratantes.

Obrigações das Partes

Os trabalhos a serem desenvolvidos pela Operadora Hoteleira estão previstos na Cláusula Segunda do Contrato de Serviços Técnicos (páginas 262 e 263 deste Prospecto).

Nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, a Incorporadora será a única responsável pela incorporação e construção do Empreendimento, comprometendo-se com a aprovação e custeio de todos os projetos perante os órgãos competentes, a emissão da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica por seus profissionais, e a cumprir todas as leis, regulamentos, códigos de construção e outras exigências municipais ou de outras autoridades governamentais para a implantação do Empreendimento.

A Incorporadora, ainda, assumiu a responsabilidade de entregar prontas, montadas, equipadas e decoradas as Unidades Autônomas Hoteleiras correspondentes às frações ideais cujos adquirentes estejam inadimplentes ou unidades não alienadas com o pagamento dos valores relativos às obras civis, FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment, conforme definidos no Contrato de Serviços Técnicos), HEOS (Hotel Equipment and Operating Supplies, conforme definidos no Contrato de Serviços Técnicos) e verbas pré-operacionais e a fazer constar dos Compromissos de Venda e Compra as disposições constantes do Anexo II do Contrato de Serviços Técnicos.

Considerando a necessidade de a operação hoteleira ter unidade(s) autônoma(s) adequada(s) ao uso de portadores de necessidades especiais, a Incorporadora se comprometeu a levantar as exigências legais vigentes para a localização do Hotel e obter a anuência da Operadora Hoteleira na quantidade definida.

Cessão

A Incorporadora e Operadora Hoteleira poderão ceder seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Serviços Técnicos, desde que para empresa integrante de seu atual grupo econômico e desde que respeitado o disposto no Contrato de Constituição de SCP.

Vigência e Rescisão

O Contrato de Serviços Técnicos entrou em vigor na sua data de assinatura e permanecerá em vigor até a data de abertura do Hotel.

O Contrato de Serviços Técnicos poderá ser terminado sem que seja devida qualquer indenização às partes, por denúncia exercitável exclusivamente pelas contratantes, nas seguintes hipóteses: (a) antes do início das obras do Empreendimento e emissão do competente alvará pela Municipalidade, seja comprovado que a viabilidade econômica do empreendimento a ser realizado pela Contratante demonstra que os custos estimados relativos à construção do projeto do Empreendimento, ao FF&E e HEOS inviabilizam comercialmente o Empreendimento da forma como se pretende desenvolver; (b) se a obra do Empreendimento não se iniciar em, no máximo, 2 (dois) anos a contar da assinatura do Contrato de Serviços Técnicos, sendo que a Incorporadora deverá apresentar à Operadora Hoteleira, como prova, alvará de aprovação de obra nova, ou outro documento que o valha, emitido pela Prefeitura competente; e (c) se o Empreendimento não tiver o registro da especificação do Condomínio em Registro de Imóveis competente em, no máximo, 5 (cinco) anos a contar da obtenção do alvará de aprovação e execução da edificação.

Qualquer das partes poderá rescindir o Contrato de Serviços Técnicos, desde que pague a multa contratual de acordo com a proporcionalidade do tempo faltante para cumprimento do contrato, tendo como base o valor médio faturado pela Operadora Hoteleira no âmbito da exploração hoteleira, de acordo com os pagamentos previstos no Contrato de Constituição de SCP, com exceção dos valores relativos ao CSC, conforme tabela prevista no Contrato de Serviços Técnicos, sem prejuízo de outras penalidades.

Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Serviços Técnicos

O Contrato de Serviços Técnico foi aditado para formalizar a modificação da forma de pagamento da taxa de adesão inicial prevista no Contrato de Serviços Técnico, bem como de determinadas condições constantes do Anexo II do Contrato de Serviços Técnico.

Assim, pela utilização da Marca para as necessidades do Contrato de Serviços Técnico bem como o suporte para as necessidades da Marca demanda o pagamento de uma taxa inicial de adesão no valor de US$ 26.000,00 (vinte e seis mil dólares norte-americanos), a qual deverá ser paga à Incorporadora. O pagamento deste valor deverá ocorrer em 4 (quatro) parcelas, mensais e consecutivas, sendo que a primeira parcela será

adimplida em outubro de 2022, em moeda nacional do Brasil. Será usada para a conversão da moeda norte-americana para a moeda nacional a taxa PTAX para venda, referente ao fechamento do dia anterior a emissão da cobrança, conforme divulgada pelo Banco Central do Brasil. Para fins do pagamento do valor aqui previsto, os valores das parcelas será calculado da seguinte maneira: na data do pagamento da primeira parcela, em outubro de 2022, será feita a conversão do valor total de US$ 26.000,00 (vinte e seis mil dólares norte-americanos) para moeda nacional, o qual será dividido por 4 (quatro), sendo o resultado dessa divisão o valor de cada parcela, independentemente da cotação da taxa PTAX verificada na data dos pagamentos das parcelas seguintes, que devem ocorrer em novembro de 2022, dezembro de 2022 e janeiro de 2023.

O Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Serviços Técnicos modificou o Anexo II do Contrato de Serviços Técnicos, excluindo as alíneas "j" e "k", da cláusula 1.2.2., bem como modificando a redação da alínea "i", da cláusula 1.2.2. (página 282 deste Prospecto). Neste sentido, o valor estimado para as Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro) passou a ser de R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), e que o valor de referência estimado em R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns será reavaliado na futura Assembleia e Condomínio sem Uso, considerando a data-base da assinatura do Contrato de Serviços Técnicos, e terá a sua forma de arrecadação definida de modo compartilhado pelas partes após a finalização da tabela de vendas para o hotel, que deverá ocorrer após a de registro para a Oferta.

Contrato de Sublicenciamento de Marketing

Objeto

O Contrato de Sublicenciamento de Marketing celebrado entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio tem por objeto a concessão pela Operadora Hoteleira ao Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, representado pela Incorporadora, da licença limitada, não exclusiva, não transferível, condicional, sem direito a sublicença, para uso da Marca unicamente em conexão com o marketing e a venda pelo Condomínio das Unidades Autônomas Hoteleiras, sujeito aos termos e condições dispostos no Contrato de Sublicenciamento de Marketing.

Durante a vigência do Contrato de Sublicenciamento de Marketing, o Hotel será denominado e identificado apenas como o "Tru by Hilton" em todos os materiais do Hotel. A Hilton reterá todos os direitos nas Marcas não expressamente concedidas à Operadora Hoteleira.

Obrigações

As obrigações da Operadora Hoteleira sob o Contrato de Sublicenciamento de Marketing estão sujeitas à exigência contínua de que nenhum evento ocorrerá com respeito ao Hotel, à Operadora Hoteleira ou qualquer das afiliadas da Operadora Hoteleira que venha a ter um efeito material adverso nas Marcas ou na Imagem (conforme definida no Contrato de Sublicenciamento de Marketing), sob pena de ser terminado o Contrato de Sublicenciamento de Marketing.

Nos termos do Contrato de Sublicenciamento de Marketing, todos os materiais de marketing do Hotel deverão conter renúncias com respeito à Hilton, conforme a Hilton exija, de forma razoável, de tempos em tempos, deverão cumprir os padrões da Marca e poderão ser examinados, aprovados ou rejeitados pela Hilton, a seu exclusivo critério. Outras condições para uso da Marca e utilização de materiais de marketing do Hotel estão previstas nos Artigos IV e V do Contrato de Sublicenciamento de Marketing.

O Contrato de Sublicenciamento de Marketing prevê, em seu Apêndice A, disposições que deverão ser incluídas pela Incorporadora nos Compromissos de Venda e Compra.

Indenização

O Condomínio indenizará totalmente a Operadora Hoteleira e a Hilton, bem como suas Partes Relacionadas (conforme definidas no Contrato de Sublicenciamento de Marketing) de e contra qualquer e todas as reivindicações derivadas ou relacionadas ou conectadas com: (i) o marketing, promoção, oferta de venda ou venda das Unidades Autônomas Hoteleiras ou do Hotel; (ii) a oferta do programa de arrendamento para as Unidades Autônomas Hoteleiras como inventário de quartos de hóspedes do Hotel; (iii) o uso indevido da Marca pelo Condomínio ou suas Partes Relacionadas; e (iv) o pagamento de qualquer comissão imobiliária, taxas de corretagem ou taxas de localizadores com respeito às transações contempladas no Contrato de Sublicenciamento de Marketing.

Cessão

O Condomínio não deverá ceder, transferir ou permitir qualquer cessão ou transferência a ser feita de toda ou qualquer parte do Contrato de Sublicenciamento de Marketing ou do seu interesse no mesmo (incluindo mediante a transferência de interesses proprietários diretos ou indiretos no Sublicenciado).

Vigência e Rescisão

A vigência do Contrato de Sublicenciamento de Marketing teve início em 03 de agosto de 2022 e, a menos que terminado antecipadamente, continuará até o que ocorrer primeiro: (i) o ponto em que 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas Hoteleiras forem vendidas; (ii) o segundo aniversário a partir da data de início de vigência do Contrato de Sublicenciamento de Marketing, indicado acima; ou (iii) a data em que o Contrato de Serviços de Administração Condominial expirar ou terminar de acordo com seus termos, sendo que a Operadora Hoteleira poderá decidir prorrogar a vigência do Contrato de Sublicenciamento de Marketing, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Sublicenciamento de Marketing prevê determinados eventos que poderão configurar inadimplemento ao contrato, caso não sejam curados nos prazos específicos previstos. Nessa hipótese, a parte adimplente terá o direito de terminar o Contrato de Sublicenciamento de Marketing mediante aviso por escrito à parte inadimplente, especificando uma data para término do contrato, não inferior a 15 (quinze) dias úteis e não superior a 30 (trinta) dias úteis após tal aviso.

O Contrato de Sublicenciamento de Marketing será rescindido automaticamente na hipótese de término ou rescisão do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

Convenção de Condomínio

Mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras, o Adquirente deverá comprometer-se a cumprir e fazer respeitar as normas e exigências constantes da Convenção de Condomínio, cuja minuta encontra-se no Anexo I (H) deste Prospecto. A Convenção de Condomínio é o instrumento legal que disciplina a utilização, manutenção e exploração do Empreendimento por parte de todos os Condôminos, sendo que suas disposições deverão ser observadas inclusive na hipótese de afastamento da Operadora Hoteleira e necessidade de contratação de uma nova operadora hoteleira.

O Empreendimento é composto por um “Centro de Compras e Lazer” composto por shopping, cinemas e teatro, com finalidade comercial, uma “Torre Hotel” composta pelas Unidades Autônomas Hoteleiras e centro de convenções, uma “Torre Residencial” subdividida em unidades autônomas de finalidade residencial e uma

"Torre Corporativa" subdividida em unidades autônomas de finalidade comercial, sendo que o Condomínio subdivide-se em quatro setores, o "Setor 1 – Centro de Compras e Lazer", composto por três unidades autônomas (Shopping, Cinema e Teatro), o "Setor 2 – Hoteleiro", composto pela unidade autônoma Centro de Convenções e as 287 Unidades Autônomas Hoteleiras, o "Setor 3 – Residencial", composto por 520 unidades autônomas residenciais e o "Setor 4 – Corporativo", composto por 60 unidades autônomas conjuntos corporativos (Escritórios) e quatro unidades autônomas de ensino (Unidades de Ensino).

Representação

O Condomínio contará com um síndico com poder de representação do Condomínio (condomínio geral) e cada Setor contará com um Subsíndico, com poder de representação, que poderá ser assessorado por um Conselho Fiscal específico.

Assembleias Gerais

Nas assembleias gerais do Condomínio (condomínio geral) poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse comum de todos os Setores e comuns entre um Setor determinado e outro participando somente os Setores correspondentes, e que digam respeito ao relacionamento do Condomínio com terceiros. Os votos serão tomados nas seguintes proporções, não se computando os votos em branco: (i) o Setor 1 – Centro de Compra e Lazer, 51% (cinquenta e um por cento); e (ii) os demais Setores 1/9 (um nono) de 49% (quarenta e nove por cento). Os assuntos de interesse do Condomínio (condomínio geral) serão previamente deliberados em assembleia com os condôminos de cada Setor, para posteriormente serem votados na assembleia do Condomínio (condomínio geral), na qual comparecerão o síndico e subsíndicos.

Na Convenção de Condomínio, em razão das peculiaridades do projeto de construção e de suas características, foram previstas as seguintes premissas e condições jurídicas do Condomínio, jamais alteráveis: (i) somente serão comuns aquelas que necessariamente digam respeito aos 04 (quatro) Setores; (ii) a total ineficácia de qualquer decisão assemblear de um Setor a respeito de qualquer outro Setor; (iii) a total ausência de legitimidade do condômino de um Setor nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, de outro Setor; (iv) na hipótese de eventual demanda em nome do Condomínio ou do(s) Setor(es), por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos por um determinado Setor, deverá aquele que gerou, ressarcir o Condomínio e/ou demais Setor(es), no prazo de 15 (quinze) dias úteis, à contar da comunicação expressa enviada ao Setor que deu causa.

Nas assembleias gerais individuais de cada um dos Setores, as quais serão sempre presididas pelo síndico do Condomínio (condomínio geral) somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo do respectivo Setor, ressalvadas as condições previstas na Convenção de Condomínio. Na assembleia geral de cada setor, cada condômino que dela participar, terá direito a 1 (um) voto, por unidade autônoma.

Direitos e Deveres dos Condôminos

São direitos dos condôminos, de acordo com a Convenção de Condomínio:

(i) usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns com as restrições decorrentes da estrutura operacional do Condomínio e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;

(ii) convocar assembleia geral, pela forma prescrita na Convenção de Condomínio, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembleia e dela participar, estando quite. O condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou pela Convenção de Condomínio;

(iii) examinar livros e arquivos do Condomínio e/ou do qual seja condômino;

(iv) formular queixas e reclamações, por escrito, somente ao Síndico do Condomínio e/ou ao Subsíndico do Setor qual seja condômino;

(v) recorrer das decisões proferidas pelo Síndico do Condomínio ou subsíndico do Setor qual seja condômino à assembleia geral do Condomínio ou do respectivo Setor;

(vi) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do respectivo Setor ou do Condomínio e que respeitem as disposições legais e convencionais pertinentes às construções, observado o disposto no item 3.3 da Convenção de Condomínio; e

(vii) não alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a terceiros.

Constitui direito de cada condômino utilizar a respectiva unidade autônoma e partes comuns de acordo com sua destinação, observadas as proibições e restrições constantes dos Regimentos Internos de cada Setor e da Convenção de Condomínio.

São deveres dos condôminos, de acordo com a Convenção de Condomínio:

(i) contribuir para as despesas de condomínio de seu respectivo Setor e às do Condomínio, na proporção de seus coeficientes de rateio conforme descritos na Convenção de Condomínio;

(ii) atualizar seu endereço constante nos registros do Condomínio;

(iii) permitir ao Síndico do Condomínio e/ou ao Subsíndico do respectivo Setor, e seus prepostos, empregados, ou não, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação e conservação das demais unidades autônomas e partes comuns, com agendamento prévio;

(iv) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço, para atender ao disposto no item 3.3 da Convenção de Condomínio;

(v) destinar a unidade autônoma à finalidade prevista na Convenção de Condomínio, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;

(vi) somente instalar aparelho individual de ar-condicionado nas unidades autônomas do Condomínio no local próprio, efetuada na construção;

(vii) não sobrecarregar a estrutura e as lajes das Torres e Lojas do Condomínio com pesos superiores aos previstos nos projetos executivos;

(viii) não demandar energia elétrica além da capacidade prevista para sua unidade autônoma;

(ix) não alterar a forma e a cor da fachada de qualquer das Torres e Lojas do Condomínio, das partes e esquadrias externas, podendo ser aprovado em assembleia geral de Condomínio, o fechamento a instalação e colocação de redes de proteção nas janelas, sacadas e terraços dos Apartamentos do Setor 3 – Residencial, bem como o fechamento da sacada de acordo com o padrão a ser definido em assembleia geral de Condomínio do respectivo Setor, bem como de acordo com a legislação e normativa do Corpo de Bombeiros em vigor, reconhecendo os signatários que tal fechamento não implica em prejuízo e/ou modificação à fachada do Empreendimento;

(x) dar à sua unidade autônoma 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;

(xi) manter, preservar e conservar em perfeitas condições de uso as áreas privativas e comuns dos Setores e do Condomínio, efetuando a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes no Manual do Proprietário, na forma como foram entregues por ocasião da instalação do Condomínio, sob pena de perda de garantia; e

(xii) como corresponsável, manter preventivamente o conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnica Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir, o acesso do profissional destacada pela Incorporadora e/ou pela Construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda da garantia, com agendamento prévio.

Rateio de Despesas e Fundos de Reserva

As unidades autônomas participam do rateio das despesas internas de seu Setor e das despesas do Condomínio, obedecidos os percentuais definidos na Convenção de Condomínio.

Subcondomínio Hoteleiro

Para o Setor 2 - Hotel serão facilidades e comodidades de custeio obrigatório:

(i) limpeza e conservação das suas áreas comuns de serviços e sociais;

(ii) coleta seletiva de lixo;

(iii) manutenção de equipamentos e áreas comuns de serviço e sociais;

(iv) conservação paisagística;

(v) Internet básica por sistema de wi-fi em áreas comuns;

(vi) recepção;

(vii) manutenção de sistema de incêndio, segurança e automação do Setor;

(viii) outros serviços gerais, de uso exclusivo do Setor 2 - Hotel, incluindo obrigações legais (desinsetização de áreas comuns, recarga de extintores, etc.), consumos e utilidades de áreas comuns, materiais de limpeza e manutenção das áreas comuns do residencial e paisagismo;

(ix) monitoramento 24 horas;

(x) administração, incluindo expedição de correspondências e guarda-volumes, das 8h às 18h, de segunda-feira a sexta-feira e aos sábados, das 8h às 12h;

(xi) segurança ou controlador de acesso ou orientador de piso 24 horas;

(xii) *valet parking* com serviço de manobrista;

(xiii) gerente bilingue – com atribuição de supervisionar e controlar as ações que viabilizam as operações, assim como as facilidades oferecidas;

(xiv) portaria e segurança patrimonial – portaria 24 horas para controle de entrada e saída de pessoas, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no Setor 2 - Hotel, postos de vigia e/ou segurança, que entre outras atribuições próprias da função,

controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do Setor 2 - Hotel, cabendo o cadastramento de todas as pessoas autorizadas a adentrar ao Setor 2 - Hotel;

(xv) portaria social – controle de entrada e saídas do Setor 2- Hotel de condôminos, visitantes e empregados, atendimento das demandas dos condôminos, anotações de recados e de controle dos serviços pay-per-use;

(xvi) mensageria – transporte e entrega de volumes, correspondências e serviços de recados para as unidades autônomas, auxiliando com pacotes, malas, transporte e entregas, sendo responsável pela guarda de correspondências e pequenos volumes nos escaninhos; e

(xvii) arrumação básica da Unidade Autônoma Hoteleira - a ser exercida por empresa contratada, sob a supervisão da gerente de operações, tendo como tarefa básica a higienização do banheiro, varrição do piso interno, arrumação das camas e retirada de lixo dos cestos. A arrumação básica será executada de segunda à sábado, excetuando-se domingos e feriados.

DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Disponibilização na Internet

Visando a ampla e adequada informação aos Adquirentes, os contratos e documentos da Operação, o Estudo de Viabilidade Econômica do Subcondomínio Hoteleiro (Anexo II, página 399), elaborado pela empresa Caio Calfat Real Estate Consulting, o modelo da Declaração do Adquirente (Anexo IV, página 497), a Declaração da Ofertante (Anexo V, página 544) e este Prospecto serão mantidos durante todo o período da Oferta nos seguintes endereços eletrônicos:

• Prospecto da Oferta: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:w:/g/personal/marketing_porte_com_br/EVPtlsYl9DFKj5hQjUM0rkIB9cWnWbJEcsg9HIDkN5l4kw?e=GjiW3j

• Estudo de Viabilidade Econômica do Subcondomínio Hotel: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EaWYJvjnAFhCnELx3IgQG8gBtO6Ijmpx0XATqN_9e-TZnw?e=BlGmQO

• Modelo da Declaração do Adquirente: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:w:/g/personal/marketing_porte_com_br/EZ3q94oO8dhFocg38leTwDcB8CIHdgeGUzzfor92mju-8Q?e=6q0U2g

• Declaração da Ofertante: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:w:/g/personal/marketing_porte_com_br/EfenElyVMa5DjdzMBcfhvdwBvlezXUvjd6LvSGuXHxoACQ?e=AdXpCH

• Modelo de todos os contratos que compõem o CIC:

Compromisso de Venda e Compra: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EX-zHxuPPPpCkwED_PPB2RYB_gh56BEWu5tSmUY7HAkMZQ?e=3dnD46

Contrato de Serviços Técnicos: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EVweF-qvoz1Gjmol-cyMS1wBFZnsJb_3870NiFm-sLOzSQ?e=H4unES

Contrato de Serviços de Administração Condominial: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EYovKjbmG6tJuriQSxsy05IBJKr_i54CBlSU9T2k1hQsmQ?e=Owpe3x

Contrato de Constituição de SCP: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/Ea1dNeAwuMdOpMMwYUATX8kBKtuJODxO8rbfmQFC4M3g9w?e=wENJpk

Termo de Adesão: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EQ65hCtk2EBAslNT9ewxH9YBX4DBMiuNgpL8VLJiVKbyRQ?e=BpnNkK

Convenção de Condomínio: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EQj0w7zNO0pLodMOAmG30MUBtncX1pVZamhg4bEmKHhV8Q?e=okVcH2

Contrato de Comodato: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/Edt3Ni-jQgxKhFiSoe3I1o8B7GtuZ2QhYXu36s20p3epFQ?e=Avpr7l

Contrato de Sublicenciamento de Marketing: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/EYekmw1t8hdHkUH_Wf_ttoMB8fY8t13PSldpMDrQU3IjkA?e=cNfTKh

• Certidão de ônus reais do Empreendimento: https://porteconstrutora-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/marketing_porte_com_br/Ed6FpAGgM8dDnM7Pg36rHPYBjtGqzaefQBphPPzhDXG_Hg?e=UO6w5C

REMUNERAÇÃO DOS ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO E CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADOS AOS ADQUIRENTES

Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento

Conforme a Cláusula Terceira – Dos Rendimentos Devidos aos Sócios Participantes do Contrato de Constituição de SCP (páginas 180 a 184 deste Prospecto), os Adquirentes, na qualidade de Sócios Participantes, têm direito a receber a os dividendos, de preferência mensalmente, em razão da operação hoteleira da SCP, de acordo com as previsões operacionais da Sócia Ostensiva, considerando-se os eventuais impactos decorrentes de sazonalidade e a existência de disponibilidade de caixa, ou seja, com a condição de efetiva existência de recursos no mês findo. Os dividendos distribuídos não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos fundos sociais. O critério para rateio dos dividendos entre os Sócios da SCP está demonstrado no Anexo III do Contrato de Constituição de SCP, replicado abaixo:

Nas ocasiões em que houver distribuição de dividendos pela SCP, o dividendo a ser distribuído (DL) a cada Sócio será calculado pelo seguinte critério:

(i) serão somadas as frações ideais das unidades autônomas participantes da SCP no período de apuração dos dividendos a distribuir ("Participação nos lucros dos Sócios Participantes");

(ii) do total apurado acima, será somado um valor correspondente a 5% (cinco por cento) da menor fração ideal dentre os Sócios Participantes ("Participação nos lucros da Sócia Ostensiva");

(iii) a soma da Participação nos lucros dos Sócios Participantes e da Participação nos lucros da Sócia Ostensiva ("Somatório das Participações na SCP"), corresponderá a 100% dos dividendos a distribuir;

(iv) o dividendo a ser distribuído será proporcional ao percentual de cada participação nos lucros, incluindo a participação nos lucros da Sócia Ostensiva, cabendo serem observadas as seguintes fórmulas, na sequência a seguir:

$$PP = PI / \sum PI$$

Sendo que:

PP = Participação em percentual nos lucros de cada sócio

PI = Fração Ideal do Sócio Participante no Hotel

∑PI = Somatório das Participações na SCP

$$DL = (L \times PP/365) \times n$$

Sendo que:

DL = Dividendo a ser distribuído a cada Sócio

L = Dividendo total a ser distribuído

PP = Participação nos lucros de cada Sócio

n = número de dias que o Sócio Participante participa na SCP durante o referido ano fiscal.

Em caso de prejuízo, este será rateado entre os sócios da mesma forma pela qual os dividendos são distribuídos.

Caso a Sócia Ostensiva seja proprietária de Unidades Autônomas Hoteleiras e participe da SCP também como Sócia Participante, terá ela o mesmo tratamento dispensado aos demais Sócios Participantes sem prejuízo de também ter mantida sua participação nos lucros pelo desempenho original de Sócia Ostensiva.

A Sócia Ostensiva deduzirá todas as despesas pertinentes ao objeto do Contrato de Constituição de SCP na ordem abaixo listada. O valor obtido após estas deduções (receita bruta menos as despesas) é doravante chamado "Resultado Líquido". São despesas os seguintes lançamentos:

a) Despesas Operacionais;

b) Honorário contratual de incentivo e demais remunerações da Sócia Ostensiva, conforme adiante na Cláusula Quarta do Contrato de Constituição de SCP (páginas 185 a 187 deste Prospecto);

c) Fundo de Reserva de Reposição de Ativos - FRA;

d) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;

e) Leasing aprovado pelo Conselho de Representantes;

f) Despesas financeiras;

g) Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL);

h) Despesas não relacionadas ao objeto social do Contrato de Constituição de SCP conforme Cláusula Primeira (páginas 178 e 179 deste Prospecto), como, por exemplo, perda de capital na alienação de ativos fixos;

i) Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos); e

j) Todas as demais despesas necessárias, ainda que não elencadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento do Hotel e à operação da SCP, inclusive despesas de eventuais locações realizadas, necessárias à operação do Hotel.

Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios Participantes da SCP poderá ser efetuada até o dia 25 (vinte e cinco) do mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada Sócio Participante, indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a Sócia Ostensiva, sendo certo que esta distribuição deverá ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela Sócia Ostensiva que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto no Contrato de Constituição de SCP.

A Sócia Ostensiva deverá disponibilizar aos Sócios Participantes, até o dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencido, o demonstrativo de resultados do mês imediatamente anterior.

A Sócia Ostensiva será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais da SCP. As demonstrações financeiras anuais e trimestrais deverão ser auditadas na forma definida em normas pela CVM ou por Assembleia dos Sócios, quando aplicável.

Para mais informações, o Adquirente deve consultar os contratos constantes do Anexo I a este Prospecto.

Todo e qualquer custo, aporte, despesa, taxa, ou retenção de lucro que sejam ou possam vir a ser arcados pelos Adquirentes em decorrência da celebração dos CIC

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

O Adquirente deverá arcar com o Preço da Unidade, conforme informações constantes no respectivo Compromisso de Venda e Compra.

Com exceção das parcelas descritas como fixas, todas as demais parcelas e o saldo devedor serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do INCC, considerando como data-base o segundo mês anterior ao da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, em razão da data da publicação do índice ocorrer aproximadamente 2 (dois) meses após o mês de incidência. A correção será calculada e incorporada mensalmente nas parcelas e no saldo devedor.

Considerada a data-base acima, o índice mensal de correção a ser incorporado no saldo de cada Compromisso de Venda e Compra e nas parcelas, será calculado pela variação entre o INCC acumulado do segundo mês anterior a data da última parcela vencida ou a data da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra e o INCC acumulado do segundo mês anterior a data do vencimento de cada respectiva parcela.

As parcelas do Preço das Unidades serão atualizadas mensalmente, considerada a data-base da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, a ser calculada até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), pela variação do índice INCC e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer após a emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo IGP-M.

A atualização monetária será calculada mensalmente, considerada a data-base da assinatura de cada Compromisso de Venda e Compra, utilizando-se para cálculo da atualização, o índice disponibilizado na data da emissão do boleto de cobrança.

O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo Adquirente em seu respectivo vencimento, acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices

de atualização monetária aplicados as parcelas, e na sua falta sendo utilizado o IGPM, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado.

Caso seja necessária a contratação de advogado para reaver o valor em atraso, o Adquirente incorrerá também no pagamento de honorários advocatícios, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente.

A Tabela de Vendas contém os valores dos preços das Unidades Autônomas Hoteleiras para pagamento parcelado, bem como a forma de pagamento e atualização desses valores, sendo que o Prospecto será atualizado anualmente e conterá a Tabela de Vendas do mês de sua atualização. Não obstante, a tabela abaixo informa os diferentes tipos de Unidades Autônomas Hoteleiras, as áreas privativas em metros quadrados e o respectivo valor a ser pago pelo Adquirente para aquisição, bem como os demais valores a serem desembolsados pelos Adquirentes ao investirem em cada tipo de Unidades Autônomas Hoteleiras, na data deste Prospecto:

ANDAR	UNIDADES	Área Privativa (m²)	Valor da Unidade*	ITBI**	Custo Estimado com Escritura Definitiva**	Custo Estimado com Cartório de Registro de Imóveis**	TOTAL GERAL
7º andar	**701**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	702	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	703	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	704	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	705	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	706/707/708	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	709	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	710/711/712	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74

	713	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	714	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	715	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	716	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	717/718/719/720/721/722/723/724	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	725	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	726	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	727/728/729/730/731/732/734	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	733/735/736	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	737	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	738	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	739	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	740	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	741	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
8º andar	**801**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	802	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	803	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	804	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	805	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	806/807/808	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	809	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	810/811/812	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	813	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	814	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	815	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55

	816	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	817/818/819/820/821/822/823/824	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	825	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	826	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	827/828/829/830/831/832/834	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	833/835/836	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	837	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	838	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	839	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	840	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	841	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
9º andar	**901**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	902	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	903	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	904	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	905	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	906/907/908	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	909	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	910/911/912	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	913	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	914	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	915	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	916	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	917/918/919/920/921/922/923/924	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	925	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81

	926	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	927/928/929/930/931/932/934	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	933/935/936	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	937	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	938	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	939	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	940	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	941	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
10º andar	**1001**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1002	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1003	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1004	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1005	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1006/1007/1008	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1009	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1010/1011/1012	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1013	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1014	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1015	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1016	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1025	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1026	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1027/1028/1029/1030/1031/1032/1034	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1033/1035/1036	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64

	1037	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1038	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1039	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	1040	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1041	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
11º andar	**1101**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1102	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1103	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1104	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1105	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1106/1107/1108	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1109	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1110/1111/1112	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1113	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1114	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1115	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1116	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1125	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1126	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1127/1128/1129/1130/1131/1132/1134	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1133/1135/1136	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1137	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1138	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1139	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80

	1140	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1141	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
12º andar	**1201**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1202	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1203	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1204	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1205	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1206/1207/1208	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1209	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1210/1211/1212	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1213	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1214	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1215	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1216	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1225	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1226	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1227/1228/1229/1230/1231/1232/1234	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1233/1235/1236	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1237	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1238	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1239	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	1240	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1241	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
13º andar	**1301**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13

	1302	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1303	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1304	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1305	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1306/1307/1308	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1309	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1310/1311/1312	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1313	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1314	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1315	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1316	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1325	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1326	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1327/1328/1329/1330/1331/1332/1334	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1333/1335/1336	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1337	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1338	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1339	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	1340	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1341	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43

* Os valores descritos na tabela acima são estimados na data deste Prospecto, sendo que tais valores estarão sujeitos a eventuais alterações e/ou correções, mensais nos termos do Compromisso de Venda e Compra. Os valores poderão ser alterados em decorrência de razões comerciais ou condições de mercado, conforme valores indicados na Tabela de Vendas.

** Os valores e custos descritos na tabela acima são estimados na data deste Prospecto, sendo que tais valores estarão sujeitos a atualização monetária e a às atualizações dos órgãos responsáveis por sua cobrança (fonte: http://www.anoregsp.org.br/index.php - acesso em 10/01/2023).

Demais custos dos Adquirentes, da SCP e do Subcondomínio Hoteleiro

O Adquirente é o único e exclusivo responsável por todas as despesas, impostos e taxas e outros encargos devidos, em decorrência do aludido financiamento, inclusive o seguro de morte e invalidez. O Adquirente tem ciência de que o financiamento somente será concedido se ele se mantiver em dia com as obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra e preencher as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação do Sistema Financeiro e demais normas da entidade financiadora, vigentes na época da assinatura do contrato de financiamento.

As despesas decorrentes da outorga e de registro da escritura serão, sempre, suportadas unicamente pelo Adquirente. A Incorporadora não responderá por qualquer despesa decorrente da lavratura e registro da escritura, mesmo quando na condição de anuente.

Caberá ao Adquirente, o pagamento de todos impostos e taxas, tais como, mas não limitado a taxa condominial, IPTU, além de despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva conclusão do empreendimento, nos termos do Quadro Resumo do Compromisso de Venda e Compra. É do Adquirente, também, a responsabilidade pelo pagamento das despesas com as ligações provisórias ou definitivas de serviços públicos, para a sua Unidade Autônoma Hoteleira.

Constituem despesas solidárias aos Sócios Participantes previstas no Contrato de Constituição de SCP:

(i) Os Fundos Sociais da SCP, os quais serão formados pelo aporte total formado a partir da contribuição individual de cada Sócio Participante (equivalente a R$ 10,00 (dez reais) para cada Unidade Autônoma Hoteleira que detiver) e da Sócia Ostensiva no valor individual de R$ 10,00 (dez reais). Os referidos Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do Contrato de Constituição de SCP, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios;

(ii) (a) IPTU; (b) taxas condominiais extraordinárias de qualquer natureza; (c) seguros patrimoniais; (d) fundo de reserva condominial e Fundo de Reposição de Ativos (formação, manutenção e recomposição); (e) leasing; (f) consultores como os elencados no item “z” da cláusula 3.2 do

Contrato de Constituição de SCP (página 182 deste Prospecto); e (g) outras que são consideradas como gastos do proprietário ou da propriedade, conforme o sistema contábil aplicado para empreendimentos hoteleiros;

(iii) ressarcimentos à Sócia Ostensiva de quaisquer valores que esta venha a desembolsar, por conta de demanda judicial onde sejam inquinados atos praticados no gerenciamento e administração da SPC, tais como, demandas aviadas por prestadores de serviços (exploração da sala de fitness, lavanderia, restaurante etc.), ou fornecedores contratados, ressalvados os casos de comprovada má-gestão ou excesso de mandato; e

(iv) reembolsos à Sócia Ostensiva de todas as despesas incorridas pelos empregados, executivos e terceiros da ou contratados pela Sócia Ostensiva, incluindo-se os profissionais alocados por esta no Hotel para eventual trabalho em prol da SCP. O ressarcimento fica limitado às despesas de deslocamento, tais como, passagens aéreas e locomoção local (taxi), bem como estadia (com hospedagem, preferencialmente, no próprio Hotel), alimentação e bebidas, não alcoólicas, e ligações telefônicas.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Constituição de SCP, até o dia de início da operação das atividades da SCP ao público, deverá ser convocada uma Assembleia de Sócios, na qual será apresentada aos Sócios Participantes a possibilidade de estabelecimento de uma relação locatícia entre a totalidade dos Sócios Participantes e a SCP. Em sendo adotada a relação locatícia por meio desta decisão assemblear, deverá ser formalizado instrumento específico entre todos os Sócios Participantes e a SCP, sendo que a despesa de aluguéis eventualmente pagos será então considerada como uma das despesas da SCP. A deliberação tomada pela assembleia será vinculante e obrigatória a todos os Sócios Participantes, mesmo àqueles que não estiverem presentes a ela.

Ainda, em não havendo disponibilidade de caixa para pagamento das despesas indicadas na cláusula 3.2.2 do Contrato de Constituição de SCP (página 182 deste Prospecto), o Sócio Participante deverá fazer frente às mesmas. Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os Sócios Participantes não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por sua vez, promover o aporte que vier a ser solicitado pela Sócia Ostensiva, na proporção da participação de cada um na SCP, conforme estabelecido no cláusula 3.1.1 do Contrato de Constituição de SCP (página 180 deste Prospecto).

A SCP manterá contrato com empresas fornecedoras de software de gestão especificados pela Sócia Ostensiva durante toda a vigência do Contrato de Constituição de SCP, sendo este gasto lançado como despesa operacional da SCP, integrante do Orçamento Anual.

Os gastos com marketing, promoção e publicidade feitas pela Sócia Ostensiva, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Hotel, deverão compor o Orçamento Anual, e serão suportados pela SCP diretamente ou em rateio com os demais empreendimentos administrados pela Sócia Ostensiva. São exemplos de tais despesas: (a) realização de eventos e ações promocionais específicas, bem como sua inclusão nos materiais de divulgação dos demais empreendimentos administrados ou operados pela Sócia Ostensiva; (b) realização de visitas promocionais aos principais clientes da Sócia Ostensiva, agências de viagens e operadoras turísticas; (c) inclusão do Hotel no sistema de gerenciamento de reservas da Sócia Ostensiva e em outros sistemas informatizados que permitam a realização de reservas de Unidades Autônomas Hoteleiras diretamente do exterior ou mesmo do Brasil, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades voltadas para esse mercado; e (d) gastos com campanhas corporativas e institucionais da Sócia Ostensiva.

As reservas captadas pela proprietária da Marca (Hilton) através de seus sistemas próprios de reservas, tais como *website*, aplicativos, central de reservas e equipe comercial própria, gerarão comissionamento a ser pago pelos Sócios Participantes à Hilton, em valor equivalente a 6% (seis por cento) do valor da reserva.

O Sócio Participante deverá contribuir para a formação do Capital de Giro e Despesas Pré-operacionais da SCP, durante a fase pré-operacional do Hotel até a data de abertura do Hotel ao público, conforme Contrato de Serviços Técnicos, cujos valores atuais estimados e sujeitos a atualização monetária a partir da data-base de dezembro de 2021, estabelecidos pela Sócia Ostensiva e não integralizados ao preço de venda das unidades autônomas, são: (i) Capital de Giro = R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos mil reais) por Unidade Autônoma Hoteleira; e (ii) Despesas Pré-operacionais = R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) por Unidade Autônoma Hoteleira, sendo estes médias por Unidade Autônoma Hoteleira. Para seu cálculo efetivo para cada tipo de Unidade Autônoma Hoteleira, deverá ser considerada a fração ideal de cada Unidade Autônoma Hoteleira.

Nos termos do Contrato de Serviços Técnicos, o custo de aquisição, equipagem, mobília e decoração do Hotel (Unidades Autônomas Hoteleiras e áreas comuns) será suportado pelos respectivos Adquirentes, de acordo com as especificações da Marca e qualificações apresentadas pela Operadora Hoteleira e o orçamento físico financeiro ajustado previamente entre as partes.

Além dos custos e despesas acima, o Adquirente, na qualidade de condômino do Condomínio, nos termos do Contrato de Serviços de Administração Condominial, compromete-se a fornecer e/ou disponibilizar

os recursos necessários para que a Operadora Hoteleira, em nome do Subcondomínio Hoteleiro possa: (i) obter todas as licenças, alvarás e aprovações necessárias à administração e operação hoteleira que serão nele empreendidas; e, (ii) pagar todas das despesas condominiais, inclusive déficits de orçamento operacional e remuneração de pessoal, conforme o estabelecido no Contrato de Serviços de Administração Condominial e na Convenção de Condomínio.

Adicionalmente, o Condomínio e, portanto, o Adquirente, deve assumir, a título exclusivo, as condições de empregador, no que diz respeito a todas as pessoas que vier a contratar para o cumprimento do Contrato de Serviços de Administração Condominial, inclusive aquelas contratadas em nome do Subcondomínio Hoteleiro, garantindo à Operadora Hoteleira o ressarcimento por quaisquer danos causados por estas pessoas, bem como o pagamento de toda e qualquer indenização decorrente de responsabilidade imputada à Operadora Hoteleira em decorrência da execução do objeto do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

Nos termos da Convenção de Condomínio, as unidades autônomas participam do rateio das despesas internas de seu Setor e das despesas do Condomínio, obedecidos os percentuais definidos na Convenção de Condomínio. São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos no que corresponde a cada Setor, exemplificativamente: (i) tributos incidentes sobre as partes comuns do Setor e Condomínio; (ii) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios; (iii) remuneração da administradora; (iv) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do Condomínio; (v) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns; (vi) despesas de luz, energia elétrica, água, gás, esgoto e telefone do Setor; (vii) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo Setor aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva, de acordo com o disposto na Convenção de Condomínio; e (viii) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.

Considerando suas peculiaridades jurídicas e construtivas, o Condomínio terá diferentes e independentes Fundos de Reserva, sendo um para cada Setor. O valor correspondente ao Fundo de Reserva será cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns e constituído das seguintes parcelas:

(i) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino do respectivo Setor, que poderá determinar o percentual aplicável aos condôminos deste Setor;

(ii) juros moratórios e multas previstas nesta convenção e que venham a ser cobrados dos condôminos do respectivo Setor;

(iii) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social do respectivo Setor;

(iv) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva do respectivo Setor.

O valor de cada Fundo de Reserva terá o limite que vier a ser estabelecido no regimento interno. O valor que o ultrapassar será rateado somente entre os condôminos do respectivo Setor, ou seja, nesse caso, os Adquirentes participarão do rateio apenas do Subcondomínio Hoteleiro.

Remuneração da Sócia Ostensiva

A Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento de honorário contratual a ser pago até o dia 20 (vinte) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) do montante do Resultado Operacional mensal, referente ao mês imediatamente anterior. Para efeito do cálculo do honorário contratual de incentivo não serão consideradas as receitas financeiras, receitas não operacionais (como, por exemplo, o ganho na alienação de ativos) e outras receitas não relacionadas ao objeto do Contrato de Constituição de SCP.

A Sócia Ostensiva fará jus a recebimento de valores em razão da utilização do ICDS (conforme definido no Contrato de Constituição de SCP). O percentual a partir do qual será calculado o valor a ser repassado pela SCP à Sócia Ostensiva pela utilização do ICDS será de 5% (cinco por cento) das receitas brutas produzidas pelos canais citados abaixo: Central de Reservas da Sócia Ostensiva (voz e e-mail), toda e qualquer OTA (online travel agency) em que a disponibilidade de apartamentos da SCP esteja disponível para a venda, a plataforma B2B Reservas, website próprio da Sócia Ostensiva, nos modelos B2C (cliente particular) e B2B (cliente empresa/agencia), o website cmnet.com.br (IDS), toda e qualquer reserva proveniente da plataforma Omnibees ou outra similar homologada pela Sócia Ostensiva; grupos captados pela Sócia Ostensiva, GDSs internacionais e todo e qualquer canal de venda, o qual a Sócia Ostensiva achar apropriado trabalhar hoje e futuramente. Este

serviço inclui o pagamento pela Sócia Ostensiva da mensalidade do Channel Manager para gerenciamento dos canais. Todo e qualquer outro sistema será custeado pela SCP, hoje ou que futuramente venha a ser contratado, a exemplo de um sistema de Revenue Management. Este percentual não inclui as comissões devidas a intermediários (OTA's, GDS Nacional, Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos, comissões essas que são pagas diretamente pela SCP. Não são parte do ICDS as reservas efetuadas diretamente no Hotel.

Compõe adicionalmente a remuneração da Sócia Ostensiva, o valor da taxa de administração, calculada com base em percentual de 3,0% (três por cento) do valor total das receitas líquidas mensais geradas pela exploração hoteleira durante os primeiros 12 (doze) meses de operação da SCP, 3,5% (três vírgula cinco por cento) a partir do décimo-terceiro mês de operação desta SCP, até vigésimo quarto mês de operação da SCP, e 4,0% (quatro por cento), a partir do vigésimo quinto mês de operação da SCP.

A Operadora Hoteleira deverá fornecer à SCP serviços em razão de sua força de vendas e de seus canais comerciais para a geração de receitas, bem como efetuará a contabilidade, gestão financeira, auditoria interna e consultoria jurídica e de tecnologia de informação, dentre outros, para a SCP, os quais são classificados em SOC e em CSC. O CSC e o SOC sempre deverão estar contemplados no Orçamento Anual ou em orçamento específico aprovado. O CSC obedecerá as regras de compartilhamento de despesas e custos administrativos, constantes do Anexo II - Contrato de Rateio de Custos e Despesas, do Contrato de Constituição de SCP, vigente. O SOC terá o valor mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais por apartamento participante da SCP, e será atualizado monetariamente a cada ano, sempre no mês de janeiro, pela variação positiva do índice oficial de inflação no Brasil no período, atualmente o IPCA.

Remuneração da Operadora Hoteleira

O Condomínio, representando os interesses individuais e homogêneos dos condôminos do Subcondomínio Hoteleiro, pagará à Operadora Hoteleira uma taxa mensal de administração de R$ 50,00 (cinquenta reais) por Unidade Autônoma Hoteleira do Subcondomínio Hoteleiro, valor este que será integralmente isentado pela Operadora Hoteleira enquanto o Subcondomínio Hoteleiro mantiver sua estrutura de condo-hotel com 100% (cem por cento) de suas unidades habitacionais autônomas integrantes do sistema conjunto de exploração hoteleira gerido pela Operadora Hoteleira.

Caso seja modificada a estrutura de condo-hotel do Empreendimento, permitindo, portanto, a saída de unidades autônomas do conjunto de exploração hoteleira, o Condomínio ou o próprio titular de referidas unidades, pagará à Operadora Hoteleira o valor de R$ 50,00 (cinquenta reais) por Unidade Autônoma Hoteleira fora do *Pool*.

O valor indicado acima será reajustado anualmente, pela variação positiva e acumulada do IPCA no período e, em caso de extinção deste, nesta ordem, pelo IGP-DI/FGV, e IPC-FIPE.

Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à Operadora Hoteleira não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Subcondomínio Hoteleiro e/ou aos condôminos, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados acima, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS E DE COLABORADORES AUTORIZADOS

No sentido de garantir o treinamento e a devida orientação de sociedades corretoras e de corretores individuais que venham intermediar as vendas das Unidades Autônomas Hoteleiras que são objeto da Oferta de CIC, serão observadas as seguintes práticas:

(i) A Incorporadora deverá garantir que a Oferta será conduzida por corretores de imóveis e sociedades corretoras devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis e/ou pelos Colaboradores Autorizados, em razão das características imobiliárias da Oferta;

(ii) Cópias do Prospecto e de demais instrumentos que integram o CIC serão fornecidas para treinamento dos corretores de imóveis e das sociedades corretoras que participarem da intermediação da Oferta, sendo que o material será disponibilizado presencial e virtualmente pela Incorporadora;

(iii) A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras em convenção a ser realizada pela Incorporadora, a qual explicará as particularidades da Oferta e avaliará a capacidade dos corretores e sociedades corretoras para a comercialização da mesma. Após, a Incorporadora providenciará treinamento específico aos corretores, às sociedades e aos Colaboradores Autorizados, explicitando que é vedada a publicação de material ou realização de ofertas públicas das Unidades Autônomas Hoteleiras em nome próprio dos corretores ou sociedades corretoras ou Colaboradores Autorizados, bem como em nome de entidade diversa da Incorporadora;

(iv) A Incorporadora disponibilizará aos corretores, às sociedades corretoras e aos Colaboradores Autorizados, quando da venda de Unidades Autônomas Hoteleiras, um formulário de pedido contendo a qualificação do Adquirente, a discriminação da Unidade Autônoma Hoteleira adquirida e a forma de pagamento, além das cópias do documento de identificação e comprovante de endereço do Adquirente;

(v) A Incorporadora explicará aos corretores, às sociedades corretoras e aos Colaboradores Autorizados que o material publicitário da Oferta só pode ser divulgado mediante autorização por escrito da Incorporadora;

(vi) No caso de ocorrência concreta ou de existência de indícios de descumprimento de normas de conduta relacionadas à Oferta, especialmente no que tange ao uso de material publicitário, o corretor, a sociedade

corretora ou o Colaborador Autorizado deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, de forma que não poderá mais comercializar os CIC.

Os Fatores de Risco a seguir mencionados devem ser considerados pelos potenciais Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras.

O valor de mercado das Unidades Autônomas Hoteleiras e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco.

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

1) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade, e há possibilidade de necessidade de aportes adicionais aos inicialmente investidos pelos Adquirentes.

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

Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos Adquirentes, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção de sua Cota-Parte, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Adquirentes, o Adquirente deve consultar a seção Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento pág. 83 a 86 deste Prospecto.

2) As unidades imobiliárias estão sujeitas à desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

A venda de unidades autônomas hoteleiras atreladas ao Pool para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária do Adquirente irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento da economia, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

Nesse sentido, o valor de mercado das Unidades Autônomas Hoteleiras, após o início da operação hoteleira, estará diretamente ligado aos resultados da SCP, podendo ser adversamente afetado pelos resultados desta, ainda que o mercado imobiliário se mostre aquecido, tendo em vista, inclusive, a destinação específica das Unidades Autônomas Hoteleiras para a atividade de hotelaria a ser explorada pela SCP, o que pode representar perdas financeiras para os Adquirentes em caso de necessidade de venda das Unidades Autônomas Hoteleiras.

3) Risco de diminuição da demanda e de vacância. Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio Subcondomínio Hoteleiro, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Subcondomínio Hoteleiro e, consequentemente, da receita gerada.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância das Unidades Autônomas Hoteleiras, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras que integram

o Subcondomínio Hoteleiro, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Adquirentes.

Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

4) O Subcondomínio Hoteleiro será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Subcondomínio Hoteleiro.

O Subcondomínio Hoteleiro será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Adquirentes, que poderão não obter lucro ou apurarem prejuízos.

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

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Condomínio e/ou do Subcondomínio Hoteleiro, decorrentes da

exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado do Subcondomínio Hoteleiro e, consequentemente, a remuneração dos Adquirentes.

Um fator a ser considerado para amenizar o risco de passivo trabalhista em face do Condomínio, consiste na contratação direta dos empregados pela Operadora Hoteleira, assumindo esta responsabilidade por eventuais passivos dessa ordem. Entretanto, os gastos decorrentes integrarão as Despesas Operacionais, exceto se decorrerem de má gestão da Operadora Hoteleira.

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

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais da operação hoteleira. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao Empreendimento e/ou que os concorrentes atuais se fortaleçam no mercado, gerando vacância de Unidades Autônomas Hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Operadora Hoteleira, prejudicando, assim, os resultados do Empreendimento e, como consequência, a remuneração dos Adquirentes.

7) O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Empreendimento.

8) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento.

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: **(i)** que novas normas

não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou **(ii)** que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar o seu retorno financeiro.

9) Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

A SCP será a responsável pela administração e condução dos negócios do Subcondomínio Hoteleiro. Nos termos do art. 993 do Código Civil, numa sociedade em conta de participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, inclusive em virtude de responsabilidade civil e ambiental, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

Os Sócios Participantes serão solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva, na proporção de suas participações na Sociedade, quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da SCP, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundos de atos ilegais ou de comprovada má gestão praticados pela Sócia Ostensiva.

10) Risco do Sistema Associativo de Locações - "Pool".

A implantação e administração do Pool do Subcondomínio Hoteleiro para os Sócios Participantes, será concretizada desde que seja efetivamente formalizada a aderência ao Pool de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas Hoteleiras, mediante a assinatura do respectivo Termo de Adesão, sendo que as Unidades Autônomas Hoteleiras somente serão comercializadas mediante assinatura do respectivo Termo de Adesão. As regras de constituição da SCP, bem como aquelas referentes à integração dos Sócios Participantes ao Pool, e ainda, as relativas à sua operacionalização encontram-se disciplinadas no CIC.

11) Risco de Distrato da SCP

A Sociedade só poderá ser dissolvida com a concordância de Sócios Participantes titulares de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas Hoteleiras, reunidos em assembleia especialmente convocada para este fim, devendo os Sócios Participantes arcar com os compromissos assumidos pela Sócia Ostensiva.

Ainda, a SCP será dissolvida na hipótese de ocorrência dos seguintes eventos, salvo na hipótese de deliberação em sentido contrário em Assembleia: **(i)** rescisão antecipada do Contrato de Comodato; e **(ii)** ocorrerem quaisquer eventos cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Sócia Ostensiva, inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos, e que impeçam a normal operação da SCP.

Conforme determina o art. 994 do Código Civil, a Sociedade será dissolvida em caso de falência da Sócia Ostensiva, liquidando-se as contas da Sociedade, tornando-se os Sócios Participantes credores quirografários da Sócia Ostensiva. De acordo com o mesmo dispositivo legal, na hipótese de falência de qualquer dos Sócios Participantes, a Sociedade não será dissolvida e a quota detida pelo Sócio Participante falido ficará sujeita aos efeitos da falência.

No caso de falência da Sócia Ostensiva, os Sócios Participantes deverão arcar com os compromissos assumidos pela Operadora Hoteleira, nos termos dos contratos vigentes à época.

12) Risco de Alienação Fiduciária da Unidade Imobiliária Hoteleira e Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento

Conforme previsto na Cláusula Terceira do Compromisso de Venda e Compra (página 128 deste Prospecto), os Adquirentes têm ciência e concordam que a Incorporadora poderá contratar, a qualquer tempo, com agente financeiro, financiamento para a construção, sendo a responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusiva da Incorporadora ou, ainda, captar recursos por outra forma adotada no mercado. Em qualquer hipótese, a Incorporadora poderá conceder garantias, consistentes em hipoteca, alienação fiduciária ou cessão dos recebíveis, contratos esses que serão registrados na matrícula do Imóvel. As garantias reais abrangerão o terreno e as Unidades Autônomas Hoteleiras que integrarão o Empreendimento e a caução de recebíveis objetivará os créditos decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra.

13) Possibilidade de Influência da Ofertante nas Assembleias de Condôminos caso venha a manter em sua propriedade Unidades Autônomas Hoteleiras

A Incorporadora é, na data deste Prospecto, ou poderá se tornar, nas hipóteses de devolução em razão do inadimplemento do adquirente e distrato, proprietária da totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento, o que pode implicar preponderância nas assembleias de condôminos do Empreendimento.

Assim, caso não tenha vendido todas as Unidades Autônomas Hoteleiras, referidas Unidades Autônomas Hoteleiras integrarão o Pool e serão disponibilizadas para comodato assim como as demais Unidades Autônomas Hoteleiras, podendo os seus votos influenciar nas decisões da SCP, o que pode ensejar eventual conflito de interesses em matérias que sejam de interesse dos demais Adquirentes. A Operadora Hoteleira não é proprietária, direta ou indiretamente, de Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento.

14) Possibilidade de existência de passivos ambientais não conhecidos pela Ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Conforme consta do item 14.1., da Convenção de Condomínio, de acordo com o Termo de Compromisso Ambiental nº 239/2021 ("TCA") objeto do Processo Administrativo nº 6027.2019/0007807-8 firmado perante a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, a Incorporadora se comprometeu a promover a conservação e manutenção das espécimes plantadas, efetuando a devida substituição da hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sua sobrevivências, mediante orientação da Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - DEPAVE e de acordo com as especificações para plantio.

O custeio da manutenção e conservação dos exemplares arbóreos, inclusive os transplantios e áreas permeáveis internas e externas do Empreendimento, serão de responsabilidade do Condomínio a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo Habite-se, se responsabilizando também, por quaisquer danos eventualmente causados por Condôminos e/ou terceiros, nos termos do item 14.2., da Convenção de Condomínio.

Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos deverá ser comunicada ao DEPAVE, através de protocolamento de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, no processo administrativo 6027.2019/0007807-8, sendo que o DEPAVE orientará quais serão as providencias a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

Somente após a emissão do certificado ambiental definitivo, que ocorrerá em 02 (dois) anos após o plantio, este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas à Subprefeitura.

A Incorporadora será responsável pela solicitação do "recebimento definitivo", após o prazo de manutenção estabelecido no TCA firmado, apresentando relatório de conclusão dos plantios e transplantes e respectivas conservações efetuadas e previstas no TCA, devidamente documentado e com fotos, através de trabalho realizado por profissional competente com o recolhimento da respectiva ART, nos termos do item 14.5., da Convenção de Condomínio.

Nos termos do item 14.5.1., da Convenção de Condomínio, qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do Empreendimento, mesmo que sua ocorrência seja anterior a emissão do certificado ambiental definitivo, será de responsabilidade do Condomínio, devendo na hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a Incorporadora no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

É possível que por motivos de força maior, surjam novos passivos ambientais que possam afetar o Hotel de forma negativa. Dessa forma, passivos ambientais ocultos ou futuros podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e diminuir a taxa de retorno esperada pelo Adquirente.

15) Parcela substancial da remuneração da Operadora Hoteleira está vinculada à receita bruta do Empreendimento, o que pode configurar conflito de interesse, diferentemente da remuneração dos Adquirentes Investidores, que está vinculada ao Lucro Operacional.

A Operadora Hoteleira terá parte de sua remuneração atrelada à Receita Bruta ainda que o Resultado Operacional da SCP seja negativo. A Operadora Hoteleira fará jus ao recebimento ao valor mensal equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) do montante do Resultado Operacional mensal, referente ao mês imediatamente anterior. Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Adquirentes e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Subcondomínio Hoteleiro.

16) A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada.

O Estudo de Viabilidade refere que a TIR foi calculada sem considerar taxa de financiamento por terceiros, o que poderá adicionar custos com juros, alterando a TIR do negócio de forma negativa em relação a apurada no estudo. Nesse sentido, o Adquirente deve analisar a TIR apresentada no Estudo de Viabilidade, considerando que esta não leva em consideração a existência de saldo a financiar após a entrega da unidade autônoma apartamento, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA OFERTANTE

A Ofertante firmou declaração, assinada pelos diretores estatutários e/ou sócios da Ofertante, na qual declara ser responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (i) prestadas nos documentos referentes à Oferta, incluindo, sem limitação, o presente Prospecto, e (ii) fornecidas aos Adquirentes interessados em adquirir Unidades Autônomas Hoteleiras, durante todo o prazo de duração da Oferta.

Ainda, a Ofertante declara que não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados aos Adquirentes e/ou que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas aos Adquirentes no âmbito da Oferta falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas.

ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I (A) – Compromisso de Venda e Compra

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO E OUTROS PACTOS

SUBCONDOMINIO HOTEL

UNIDADE AUTONOMA HOTELEIRA
QUARTO DE HOTEL Nº _____

QUADRO RESUMO

I. DAS PARTES

De um lado, como incorporadora e outorgante promitente vendedora da(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s), doravante denominada simplesmente **VENDEDORA, PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob n° 22.992.944/0001-25, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, com seu contrato social de constituição e respectivas alterações consolidadas, devidamente registrados na JUCESP, neste ato, por seu representante legal, infra-assinado;

E ainda, de outro lado, como outorgado(s) promitente(s) comprador(es) da(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s), **independente do gênero e quantidade**, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR, _____.**

I.I. DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

O **COMPRADOR** declara ter ciência de que a presente oferta foi registrada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pela **VENDEDORA**, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento e, especialmente do Hotel e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

O **COMPRADOR,** neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), a saber:

(a) Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças

(b) Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira

(c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos

Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de futura unidade autônoma hoteleira, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão e Declaração para fins exclusivos de controle operacional da **ICH.**

II. DA UNIDADE OBJETO DESTE CONTRATO

DENOMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO – SUBCONDOMINIO HOTEL

ENDEREÇO: Avenida Alcântara Machado, nº 4.272

UNIDADE(S) AUTONOMA(S) HOTELEIRA(S) QUARTOS(S) Nº(S): _____

ANDAR(ES):_____

ÁREAS DAS UNIDADES HOTELEIRAS:

Unidades Hoteleiras 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,46m², área comum de 18,975m², perfazendo a área total de 39,435m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

Unidades Hoteleiras 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 25,39m²,

área comum de 23,545m², perfazendo a área total de 48,935m², correspondendo à fração ideal de 0,000339 do terreno.

Unidades Hoteleiras 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,66m², área comum de 27,505m², perfazendo a área total de 57,165m², correspondendo à fração ideal de 0,000396 do terreno.

Unidades Hoteleiras 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,27m², área comum de 18,797m², perfazendo a área total de 39,067m², correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.

Unidades Hoteleiras 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,63m², área comum de 18,204m², perfazendo a área total de 37,834m², correspondendo à fração ideal de 0,000262 do terreno.

Unidades Hoteleiras 706, 707, 708, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 737, 740, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 837, 840, 906, 907, 908, 910, 911, 912, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 934, 937, 940, 1006, 1007, 1008, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034, 1037, 1040, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1134, 1137, 1140, 1206, 1207, 1208, 1210, 1211, 1212, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1234, 1237, 1240, 1306, 1307, 1308, 1310, 1311, 1312, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1337 e 1340 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,97m², área comum de 18,519m², perfazendo a área total de 38,489m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 709, 733, 735, 736, 809, 833, 835, 836, 909, 933, 935, 936, 1009, 1033, 1035, 1036, 1109, 1133, 1135, 1136, 1209, 1233, 1235, 1236, 1309, 1333, 1335, 1336 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 24,13m², área comum de 22,376m², perfazendo a área total de 46,506m², correspondendo à fração ideal de 0,000322 do terreno.

Unidades Hoteleiras 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,83m², área comum de 26,736m², perfazendo a área total de 55,566m², correspondendo à fração ideal de 0,000385 do terreno.

Unidades Hoteleiras 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,77m², área comum de 19,26m², perfazendo a área total de 40,03m², correspondendo à fração ideal de 0,000277 do terreno.

Unidades Hoteleiras 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 725, 825, 925, 1025, 1125, 1225, 1325 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,48m², área comum de 18,992m², perfazendo a área total de 39,472m², correspondendo à fração ideal de 0,000274 do terreno.

Unidades Hoteleiras 726, 826, 926, 1026, 1126, 1226, 1326 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,39m², área comum de 18,909m², perfazendo a área total de 39,299m², correspondendo à fração ideal de 0,000272 do terreno.

Unidades Hoteleiras 738, 838, 938, 1038, 1138, 1228, 1338- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,81m², área comum de 28,572m², perfazendo a área total de 59,382m², correspondendo à fração ideal de 0,000411 do terreno.

Unidades Hoteleiras 739, 839, 939, 1039, 1139, 1229, 1339- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,14m², área comum de 18,678m², perfazendo a área total de 38,818m², correspondendo à fração ideal de 0,000269 do terreno.

Unidades Hoteleiras 741, 841, 941, 1041, 1141, 1241, 1341 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,43m², área comum de 18,946m², perfazendo a área total de 39,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

Parágrafo Único: A numeração das unidades autônomas hoteleiras é feita para fins de registro e, dado o seu caráter exclusivamente de hospedagem e adesão obrigatória ao pool hoteleiro não há impedimento em sua eventual alteração para melhor atender ao layout e gestão operacional pela Administradora do Subcondomínio Hotel, conforme previsto nas Condições Gerais a seguir.

ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA sob nº 2022/03865-00, emitido pela municipalidade local no processo administrativo nº 2019/0029595-0 em 10/05/2022 e com apostilamento sob nº 2022/03865-01, emitido em 07/06/2022, nos autos do processo acima.

III. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço total pactuado para a venda e compra ora compromissada é de **R$ _____ (_____)**, sujeito a aplicação de **atualização monetária,** caso não seja pagamento à vista, adiante pactuada, a ser pago da seguinte forma:

a) R$ _____ (_____), a ser pago através de **01 (uma)** parcela, com vencimento em ___/___/_____. **A parcela será fixa ou corrigida**.

b) R$ _____ (_____), a ser pago através de ___ (___) parcela(s) **mensais**, cada uma delas no valor de **R$ _____ (_____)**, vencendo-se a primeira em ___/___/_____ e as demais em igual dia dos **meses** seguintes. **As parcelas serão fixas ou corrigidas**.

c) R$ _____ (_____), a ser pago através de ___ (___) parcela(s) **semestrais**, cada uma delas no valor de **R$ _____ (_____)**, vencendo-se a primeira em ___/___/_____ e as demais em igual dia dos **semestres** seguintes. **As parcelas serão fixas ou corrigidas**.

d) R$ _____ (_____), a ser pago através de ___ (___) parcela(s) **anuais**, cada uma delas no valor de **R$ _____ (_____)**, vencendo-se a primeira em ___/___/_____ e as demais em igual dia dos **anos** seguintes. **As parcelas serão fixas ou corrigidas**.

Parágrafo Primeiro: Com exceção das parcelas descritas como fixas, todas as demais parcelas e o saldo devedor serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do INCC/FGV, considerando como data-base o segundo mês anterior ao da assinatura do presente contrato, em razão da data da publicação do índice ocorrer aproximadamente 2 (dois) meses após o mês de incidência. A correção será calculada e incorporada mensalmente nas parcelas e no saldo devedor.

Parágrafo Segundo: Considerada a data-base acima, o índice mensal de correção a ser incorporado no saldo do contrato e nas parcelas, será calculado pela variação entre o INCC/FGV acumulado do segundo mês anterior a data da última parcela vencida ou a data da assinatura deste contrato e o INCC/FGV acumulado do segundo mês anterior a data do vencimento de cada respectiva parcela.

Parágrafo Terceiro: Os adquirentes das unidades autônomas suportarão o valor apurado para gastos com **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns**, bem como para as **Despesas Pré-Operacionais e de Capital de Giro**, que deverão ser pagos em aproximadamente 12 (doze) parcelas, iniciando seu pagamento na Assembleia de instalação do condomínio sem uso, ou no caso de tal assembleia ser inviabilizada, a partir da realização da assembleia da

sociedade em conta de participação a ser convocada pela **ICH**, conforme previsto nas Condições Gerais a seguir.

Parágrafo Quarto: A remuneração à Administradora Hoteleira deverá ser paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados nas Condições Gerais a seguir.

IV: DAS PENALIDADES PELO ATRASO NO PAGAMENTO

4.1 - O não pagamento das parcelas acima mencionadas dentro do vencimento acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices de atualização das parcelas, previstos neste contrato e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do principal atualizado.

4.1.1 - Havendo necessidade de contratação de advogado para a cobrança dos valores vencidos, serão devidos os honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

4.1.2 - Em caso de purgação da mora, esta deverá abranger não só o pagamento da dívida vencida e constante da notificação que terá o condão de constituí-lo em mora, mas também os débitos que se vencerem até a data da efetiva purgação, devidamente corrigidos na forma estabelecida neste contrato e, ainda, despesas com a notificação, além de honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

4.1.3 - Estando o **COMPRADOR**, inadimplente com o pagamento dos valores referentes as acessões já incluindo os custos de montagem, equipagem e decoração das áreas comuns e privativas acima mencionadas, poderão ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada.

4.1.4 - Caso a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s).

V. PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO (HABITE-SE)

5.1- As obras do empreendimento têm início em OUTUBRO/2023 e terão seu término no final de SETEMBRO/2027 salvo motivos de força maior ou notórios e extraordinários e casos fortuitos, previstos nas cláusulas 7.3 e 7.4 das Condições Gerais.

5.1.1- A conclusão se caracterizará quando a VENDEDORA obtiver o HABITE-SE ou demonstrar ter tomado todas as providências necessárias para a sua obtenção (no caso de a municipalidade não emitir o documento dentro do prazo contratual).

§ 1º Nos termos das Condições Gerais adiante e de acordo com o caput do Artigo 43-A da Lei 4591/64, a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada para conclusão do empreendimento, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, não dará causa à resolução do contrato por parte do COMPRADOR nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pela VENDEDORA.

§ 2º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no § 1º supra, desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, poderá ser promovida a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 3º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR, adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora,

para cada mês de atraso, ocasião em que as partes poderão ajustar compensação do saldo do preço.

VI. PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES (OBRIGAÇÕES COMPRADOR)

6.1. As chaves da(s) unidade(s) autônoma(s), somente serão entregues ao COMPRADOR, representado pela ICH, nos termos que constam na clausula mandato das condições gerais a seguir, desde que esteja em dia e quitado com todas as obrigações assumidas neste instrumento e, após vistoria prévia da unidade e assinatura do competente termo de aceite e recebimento das chaves pela Administradora Hoteleira, na qualidade de mandatária do COMPRADOR, nos termos da SCP assinada nesta data.

6.1.1. Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após o pagamento integral do saldo do preço, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido pelo COMPRADOR. O COMPRADOR poderá, ainda, por exclusivo critério da VENDEDORA, manter os vencimentos futuros conforme pactuado neste instrumento, mediante garantia representada pela Alienação Fiduciária da própria unidade, na forma pública ou particular, definida pela VENDEDORA, correndo todos os custos incidentes pelo COMPRADOR.

VII. PAGAMENTO DOS IMPOSTOS E TAXAS

7.1 - Caberá ao COMPRADOR, o pagamento de todos impostos e taxas, tais como, mas não limitado a taxa condominial, IPTU, além de despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva entrega do empreendimento, assim que ocorrer a Assembleia Geral Ordinária de Instalação do condomínio de uso.

7.1.1 - É do **COMPRADOR**, também, a responsabilidade pelo pagamento das despesas com as ligações provisórias ou definitivas de serviços públicos, para a sua unidade.

VIII. DAS PENALIDADES PELO DISTRATO OU PELA RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR:

8.1. Conforme disciplinado nas Condições Gerais, adiante, em caso de desfazimento do contrato, por distrato a pedido do COMPRADOR ou por resolução do contrato pelo seu inadimplemento, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao VENDEDOR, atualizadas

monetariamente pelo INCC/FGV, sendo utilizado para cálculo da atualização monetária, o último índice disponível na data da assinatura da rescisão ou distrato, delas deduzidas, cumulativamente:
(i) a integralidade da comissão de corretagem, quando paga pelo COMPRADOR;
(ii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.
(iii) os percentuais referentes a indenização e a recomposição das despesas administrativas, do gerenciamento do contrato, propaganda, e impostos eventualmente pagos, tudo independentemente do pagamento das verbas processuais e de sucumbência, quando houver, e dos honorários de advogado.

8.1.1. Nessa hipótese, caso a unidade já tenha sido disponibilizada, responde ainda o COMPRADOR, pelos seguintes valores, decorrentes da fruição do imóvel, que poderão ser compensados com a quantia a ser restituída:
(i) IPTU e eventuais outros tributos;
(ii) cotas de condomínio;
(iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado da(s) unidade(s) contrato, calculado pro rata die;
(iv) demais encargos incidentes sobre o imóvel, se houver;

8.2. O VENDEDOR restituirá os valores pagos pelo COMPRADOR, deduzidos os valores supra, se houver remanescente, em 01 (uma) única parcela, em até 30 (trinta) dias após o habite-se.

IX. DA ANTECIPAÇÃO DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

9.1 - Havendo a antecipação da conclusão das obras do empreendimento, caberá ao **COMPRADOR**, receber a unidade assim que convocado para tal, respondendo pelo pagamento de todas as despesas inerentes a unidade autônoma, conforme previsto no item acima e nas Condições Gerais a seguir.

X. PRAZO PARA LAVRATURA DA ESCRITURA DA UNIDADE E PENALIDADES

10.1 - Tão logo esteja averbada a construção e registrada a especificação do condomínio no competente registro imobiliário, a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, para lavratura e registro da escritura de venda e compra da unidade, **dentro de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do mencionado comunicado.**

10.2 - Caso não seja cumprida a obrigação dentro do prazo acima, será aplicada **multa mensal equivalente a 0,1% calculado sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a título de compensação pelas despesas operacionais e administrativas, havidas pela VENDEDORA com a manutenção da propriedade em seu nome, tais como, mas não limitadas a, controle de escrituras, de IPTU e taxas condominiais, além de outros, sem prejuízo do ingresso com a competente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização**.

XI. DECLARAÇÃO DE ÔNUS E GRAVAMES

11.1. A VENDEDORA, declara que a(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento, bem como os direitos aquisitivos sobre os imóveis onde será construído o empreendimento, se acham inteiramente livres e desembaraçados de qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial. Contudo, nada impede que a VENDEDORA onere, a Instituição Financeira, para garantia de obrigações a serem eventualmente assumidas, decorrentes de financiamento destinado à construção do empreendimento e/ou como garantia de operações da socia majoritária da VENDEDORA.

11.1.1 - A VENDEDORA se compromete, em caso de oneração da futura unidade autônoma na forma acima, a tomar as providências necessárias para proceder a baixa do referido ônus, a partir da individualização das matrículas referentes a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente contrato, possibilitando a lavratura das respectivas escrituras.

XII. OBSERVAÇÕES

12.1 O presente compromisso não se aperfeiçoará e consequentemente não será celebrado, *sendo automaticamente cancelado o contrato*, independente de notificação prévia, *na hipótese do não pagamento do sinal ou da parcela única*, se houver, dentro de até 07 (sete) dias a contar do vencimento previsto. Nessa oportunidade a VENDEDORA está livre para negociar o imóvel com terceiros, sem qualquer ônus ou penalidade.

12.1.1. Sendo efetuado o pagamento após o prazo acima, poderá a VENDEDORA, por mera liberalidade, aceitar o recebimento do valor e dar continuidade ao contrato, com a cobrança das penalidades por atraso previstas nesse instrumento. Por outro lado, caso a VENDEDORA não tenha interesse em aceitar ou já tenha negociado com terceiros, notificará o COMPRADOR para retirada do valor imediatamente, sob pena de consigná-lo judicialmente.

12.2 Fica facultado ao COMPRADOR, conforme previsto no artigo 49 da Lei 8.078/90, desistir do presente compromisso de venda e compra, no prazo de 07 (sete) dias contados da sua assinatura, desde que atendidas as obrigações assumidas e que a contratação tenha sido feita fora da sede do VENDEDOR ou empresa da qual integre o quadro societário.

12.2.1 O exercício tempestivo do direito de arrependimento poderá ser demonstrado com a comprovação da comunicação da desistência pelo COMPRADOR à VENDEDORA, dentro do referido prazo. Transcorrido o prazo de

7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato.

XIII. ESCLARECIMENTOS

13.1 - O presente QUADRO RESUMO é parte integrante do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO E OUTROS PACTOS. As condições do negócio ora formalizado, são compostos pelo referido QUADRO RESUMO e pelas NORMAS GERAIS, constituindo um único contrato para todos os fins e efeitos de Direito.

13.2 - O presente instrumento se refere a aquisição de futura unidade autônoma hoteleira, que deverá obedecer às peculiaridades observadas nas Condições Gerais a seguir.

13.3 – EM TEMPO: _____.

CONDIÇÕES GERAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes qualificadas no Quadro Resumo, têm entre si, justo e acertado a presente promessa de compra de unidade autônoma em construção e outros pactos, mediante as cláusulas e condições aqui estabelecidas, como segue.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO EMPREENDIMENTO

1.1 - A **VENDEDORA** é legítima possuidora do imóvel: "Prédios, casas e respectivo terreno situados na Avenida Alcântara Machado nºs 4.398, 992/998, 4.272 a 4.360 (com área construída de 15.788,64m²) e 4.372 (com área construída de 196,00m²) e Rua Padre Adelino, nºs 1.003, 1.005, 1.009, 1.011, 1.017, 1.023, 1.031 e 1.095, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o prédio 4.414 da Avenida Alcântara Machado, deste segue pelo alinhamento da Avenida Alcântara Machado numa distância de 16,45m até encontrar o ponto A, deste ponto segue pelo novo alinhamento da Avenida Alcântara Machado, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de 126,06m até encontrar o ponto B, daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05'35" numa distância de 77,81m, confrontando com o imóvel n° 4.194 da Avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue com azimute 101°52'47" numa distância de 19,88m, confrontando com o imóvel n°s 923/941 de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, imóvel n° 953 de propriedade de Nilson Nogueira Monteiro e outros e o imóvel n° 957 de propriedade de Dirce de Almeida Coppi, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 4, daí deflete à esquerda e segue com azimute 96°21'31" numa distância

de 12,98m, até encontrar o ponto 5, daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°39'17" numa distância de 4,81m, até encontrar o ponto 6, confiando do ponto 4 ao ponto 6, com o imóvel n° 969 de propriedade de João Gomes da Costa e Jayme Marfinati e o imóvel n° 975 de Abimael Nogueira e Nilson M. Nogueira, ambos com frente para a Rua Padre Adelino; daí deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de 21,16m, confrontando com o imóvel n° 981 de propriedade do Espólio de Piero Agugia, imóveis n°s 987/991 e 993/997 de propriedade de Bruna Pierono e outros, deste deflete à direita e segue numa distância de 38,52m até encontrar o ponto C, confrontando com a casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016 numa distância de 34,82m até encontrar o ponto D, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 1037 e 1039-fundos da Rua Padre Adelino numa distância de 38,12m, deste deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de 52,42m, confrontando com os imóveis n°s 1037/ 1.039-fundos, n°s 1.045/1.047, n° 1.059, n°s 1.069, 1.081/1.083 e n° 1.089, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue com azimute 183°59'43" numa distância de 10,14m, confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 8, deste deflete à esquerda confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino por uma distância de 27,47m até encontrar o ponto E, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de 17,03m até encontrar o ponto F, daí deflete à esquerda e segue com azimute 03°44'34" numa distância de 57,47m, confrontando com o imóvel n° 202 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto 12, daí deflete à direita e segue com azimute 05°27'07" numa distância de 24,83m, confrontando com o imóvel n° 198 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade de Bader Abessa, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda e segue com azimute 275°34'35" numa distância de 7,90m confrontando com parte do imóvel n° 4.414 da Avenida Alcântara Machado, daí deflete à direita e segue numa distância de 34,60m, confrontando ainda com o imóvel nº 4.414 da Avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição.", encerrando a área de 14.132,11 metros quadros.

1.2 - Referido imóvel **encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelos contribuintes nº 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3, 029.048.0130-8.**

1.3 - No referido terreno a **VENDEDORA** projetou a construção de um edifício de uso misto, pelo sistema da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e demais legislação pertinente, constituído por planos horizontais, com partes de propriedade exclusiva, designadas como unidades autônomas e de partes comuns, que são aquelas definidas no artigo 3º da mencionada Lei e, que se denominará "**CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"**, localizado nesta Capital, na **Avenida Alcântara Machado, nº 4.360**, e será constituído de **UM CONDOMÍNIO DE USO MISTO, com acesso principal pela Alcântara Machado, n.º 4.272, contendo 04 SETORES, sendo um destinado ao uso SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER, composto por 03 (três) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro, SETOR 2- HOTELEIRO, composto por pela unidade autônoma Centro de Convenções e 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras, SETOR 3 - RESIDENCIAL, composto por 520 (quinhentas e vinte) unidades autônomas residenciais e SETOR 4 - CORPORATIVO, composto por 60 (sessenta) unidades autônomas conjuntos corporativos (Escritórios) e 04 (quatro) unidades autônomas de ensino (Unidades de Ensino)** , totalizando 875 (oitocentos e setenta e cinco) unidades autônomas no empreendimento que receberá a denominação de **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO".**

1.3.1 - No Memorial de Incorporação e na Minuta da Convenção de Condomínio, se acha descritos todo o empreendimento e suas unidades, bem assim, descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e de uso e propriedade exclusivos.

1.3.2 - As áreas, em metros quadrados e como referidas no Memorial de Incorporação,

estão de acordo com a NBr 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

1.4 - Para o fim de promover nos referidos terrenos, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar, a referida incorporação imobiliária, a **VENDEDORA, na qualidade de incorporadora,** adotou as seguintes providências:

a) aprovou, na Prefeitura do Município de São Paulo, o projeto modificativo da construção do CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova sob nº 2022/03865-0, no processo administrativo nº 2019/0029595-0.

b) Registrou perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, o Memorial de Incorporação e respectivos anexos e documentos, sob R.01 de 27/07/2022, na matrícula nº 219.809 do referido cartório.

1.5 - DECLARAÇÃO DE ÔNUS E GRAVAMES – A futura unidade autônoma objeto deste instrumento, bem como os direitos aquisitivos sobre os imóveis onde será construído o empreendimento, se acham inteiramente livres e desembaraçados de qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial. Contudo, nada impede que a VENDEDORA onere, a Instituição Financeira, para garantia de obrigações a serem eventualmente assumidas, decorrentes de financiamento destinado à construção do empreendimento e/ou como garantia de operações da socia majoritária da VENDEDORA.

1.6.1 - A VENDEDORA se compromete, em caso de oneração da futura unidade autônoma na forma acima, a tomar as providências necessárias para proceder a baixa do referido ônus, a partir da individualização das matrículas referentes a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente contrato, possibilitando a lavratura das respectivas escrituras.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

2.1 - A **VENDEDORA** submeteu a presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação, regrado pela Lei Federal n.º 10.931/04, cujo terreno e acessões (construções) objeto da incorporação, bem como os demais direitos, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, não respondendo por suas dívidas, mas apenas se vinculadas ao Empreendimento, sendo certo que o próprio incorporador responde por danos que causar ao patrimônio de afetação, que foi devidamente averbado na matrícula **219.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis, conforme Av. 03 de 27/07/2022**. Procedida a averbação, a **VENDEDORA** adotou todas as providências e obrigações legais pertinentes ao patrimônio de afetação.

2.2 - O **COMPRADOR** anui, desde já, e expressamente, à submissão da presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO

3.1 - A **VENDEDORA** poderá firmar com Agente Financeiro, a qualquer tempo, **financiamento para a construção**, sendo a **responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusiva da VENDEDORA** ou, ainda, captar recursos por outra forma adotada no mercado.

3.2 - Em qualquer hipótese, a **VENDEDORA** poderá conceder **garantias**, consistentes em **hipoteca, alienação fiduciária** ou **cessão dos recebíveis**, contratos esses que serão registrados na matrícula do Imóvel.

3.3 – As garantias reais abrangerão o terreno e as unidades autônomas que integrarão o Empreendimento e a caução de recebíveis objetivará os créditos decorrentes deste contrato.

3.4 - Poderá, também, a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, **ceder ou caucionar a terceiros** seus créditos, decorrentes deste **Contrato**, inclusive por meio de **Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI**, com a emissão de C.R.I. (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo hipotecar ou alienar fiduciariamente em garantia o Imóvel.

3.5 - O **COMPRADOR** declara sua expressa ciência e sua expressa, irrevogável e irretratável anuência com a futura constituição das garantias, acima referidas, em favor do agente financiador da produção e/ou securitizador dos recebíveis ou terceiros cessionários, como **condição do negócio ora ajustado e da realização do Empreendimento**, cuja concretização será comunicada ao **COMPRADOR** e integrará este contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

4.1 - Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito e nas condições aqui estabelecidas, a **VENDEDORA** assume o compromisso de vender, como de fato prometido tem, ao **COMPRADOR** e este por sua vez, o de dela adquirir, para entrega futura, a(s) **unidade(s) autônoma(s) descrita(s) e caracterizada(s) no Quadro Resumo**, que faz parte integrante do presente, como se nele transcrito fosse, tudo consoante as cláusulas, termos e condições ajustadas neste instrumento, pelo preço e forma de pagamento referidos no Quadro Resumo e nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1 - O preço total pactuado para a venda e compra ora compromissada e sua forma de pagamento são os declarados no Quadro Resumo.

5.2 - O preço total se constitui em obrigação una para pagamento à vista e é declarado como preço praticado pela **VENDEDORA** no início do mês da celebração deste contrato. Contudo, a **VENDEDORA** elaborou tabela alternativa para pagamento do preço em parcelas, subordinado à incidência de juros compensatórios em algumas das parcelas e a atualização monetária de todas as parcelas.

5.2.1 - ***As parcelas do preço serão atualizadas mensalmente, considerada a data-base da assinatura do presente contrato, a ser calculada até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), pela variação do índice INCC-FGV e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer após a emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV).***

5.2.2 - ***A atualização monetária será calculada mensalmente, considerada a data-base da assinatura do presente contrato, utilizando-se para cálculo da atualização, o índice disponibilizado na data da emissão do boleto de cobrança.***

5.3 - ***Os boletos para pagamento das parcelas do preço acima referido serão enviados para o endereço do COMPRADOR indicado no quadro resumo. O não recebimento do boleto bancário não exime o COMPRADOR de efetuar o pagamento da parcela que, nesse caso, deverá ser efetuado diretamente no escritório da* VENDEDORA*, certo, então, que tal fato não poderá servir de justificativa para o atraso na liquidação da parcela.***

5.4 - O pagamento das parcelas em atraso deverá ser efetuado obrigatoriamente no escritório da **VENDEDORA.**

5.5 - É expressamente vedada ao **COMPRADOR**, qualquer outra forma de pagamento, dentre eles, mas não só, depósito em conta corrente da **VENDEDORA**, DOC, TED ou outro, sem o consentimento escrito desta, sendo que o respectivo comprovante, uma vez efetuado, não valera como recibo, nem conferirá quitação.

5.6 - Não se aplica aos pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR** relativamente às prestações, ainda que sem ressalva, o disposto no artigo 322 do Código Civil. Assim, o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovado quando exigido.

5.7 - Constitui ato obrigacional e não de mera liberalidade da **VENDEDORA**, a cobrança dos encargos decorrentes dos pagamentos em atraso.

5.8 - O valor das parcelas referidas neste instrumento, com a finalidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e, em respeito ao princípio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, não poderá ser congelado ou deflacionado. Assim, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

5.9 - ***O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo COMPRADOR em seu respectivo vencimento, acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices de atualização monetária aplicados as parcelas, e na sua falta sendo utilizado o IGPM-FGV, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado.***

5.10 - Extinto ou congelado o índice aqui adotado para a atualização dos valores referidos neste instrumento, será aplicado, em substituição, aquele que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, com anotação, por parte da **VENDEDORA**, no recibo e/ou boleto bancário do mês em que o fato ocorrer.

5.11 - ***Sempre que o pagamento de qualquer parcela for efetuado mediante entrega de cheque, a dívida somente será considerada quitada após a regular compensação bancária do título; as consequências decorrentes da dificuldade na compensação do mesmo serão suportadas exclusivamente pelo COMPRADOR, que responderá pelo pagamento das penalidades aqui previstas.***

5.12 – *Caso seja necessária a contratação de advogado para reaver o valor em atraso, o COMPRADOR incorrerá também no pagamento de honorários advocatícios, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente.*

5.13 - DO PAGAMENTO PELO COMPRADOR ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIARIO: O **COMPRADOR** poderá se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto a algum agente financeiro para pagamento da parcela única, descrita no quadro resumo.

5.13.1 - Esta tentativa não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das parcelas do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

5.13.2 - O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por todas as despesas, impostos e taxas e outros encargos devidos, em decorrência do aludido financiamento, inclusive o seguro de morte e invalidez.

5.13.3 - O **COMPRADOR** tem ciência de que o financiamento somente será concedido se ele se mantiver em dia com as obrigações decorrentes deste **Contrato** e preencher as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação do Sistema Financeiro e demais normas da entidade financiadora, vigentes na época da assinatura do contrato de financiamento.

5.13.4 - A recusa ou o retardamento na concessão do financiamento, por culpa, por ação ou omissão do **COMPRADOR**, inclusive por não preencher as referidas condições ou sua ausência para assinatura do aludido contrato, segundo minuta aprovada pelo Agente Financeiro, não eximirá o **COMPRADOR** da obrigação de pagamento do saldo do preço, de acordo com as condições aqui estabelecidas e ao atendimento de outras obrigações contratuais, sujeitando-se, na hipótese de atraso, às penalidades contratuais e legais, como se não existisse financiamento para pagamento dessa parte do Saldo do Preço.

5.13.5 - Se o financiamento obtido for suficiente apenas para pagamento parcial do Saldo do Preço, o **COMPRADOR** complementará a diferença necessariamente com recursos próprios para pagamento em parcela única à **VENDEDORA**.

5.13.6 - Caso o COMPRADOR opte, expressamente, no momento da assinatura do presente compromisso, pela contratação do financiamento bancário para quitação do saldo devedor, a VENDEDORA, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, poderá não aplicar a incidência de juros remuneratórios sobre o valor do saldo remanescente, pelo período não superior a 60 (sessenta) dias, contados da expedição do auto de conclusão da obra "habite-se", mantendo-se a atualização monetária prevista nesta cláusula quinta.

5.14 - As parcelas descritas na presente cláusula serão atualizadas monetariamente pelo **INCC/FGV**, até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se) e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer a partir do dia 1º do mês seguinte ao da emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo **Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M)**.

5.15 - As parcelas serão atualizadas pelos citados índices, calculadas pelo índice publicado pela FGV na data da emissão do boleto para cobrança. Tal critério se fundamenta no fato de que no mês em que for efetivado o cálculo e a cobrança da atualização monetária, a **VENDEDORA** talvez não disponha do índice correspondente ao do mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela.

5.16 - Se ocorrer, de forma temporária ou definitiva, a extinção, a proibição ou a restrição legal de utilização dos índices eleitos neste contrato, ou seja, suspensa sua divulgação/publicação, a atualização monetária do Preço e dos valores das Parcelas vincendas e daquelas vencidas, pagas ou não, será adotado outro índice da composição da cesta da construção civil e na inexistência deste, pelo IGPM/FGV.

CLÁUSULA SEXTA – DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS

6.1 - Eventual antecipação de pagamento, total ou parcial, do saldo devedor, fica condicionada ao **COMPRADOR** estar rigorosamente em dia com todos os compromissos assumidos neste instrumento.

6.2 - A antecipação obedecerá, sempre, a ordem cronológica inversa, ou seja, será sempre imputada às últimas parcelas.

6.3 - O **COMPRADOR** não poderá antecipar o pagamento de qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

6.4 - Na hipótese de antecipação, se a liquidação for total, a escritura de compra e venda somente será conferida após a averbação da construção e registro da especificação condominial.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DA CONSTRUÇÃO

7.1 - As datas de início e de término das obras, serão aquelas previstas no Quadro Resumo, salvo motivos de força maior ou notórios e extraordinários e casos fortuitos, conforme previsto nas cláusulas 7.3 e 7.4 a seguir. **A conclusão se caracterizará quando a VENDEDORA obtiver o HABITE-SE ou demonstrar ter tomado todas as providências necessárias para a sua obtenção (no caso de a municipalidade não emitir o documento dentro do prazo contratual).**

7.1.1 - No prazo estabelecido para a conclusão das obras, não se inclui o tempo necessário à execução dos serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento, paisagismo, decoração e mobiliário da área comum e implantação do condomínio de utilização do edifício, quando previstos no plano da incorporação.

7.2 - Ainda em relação ao prazo para conclusão da obra, fica expressamente convencionado que o prazo previsto, referido na cláusula anterior, de acordo com o caput do Artigo 43-A da Lei 4591/64, poderá alterar-se para mais 180 (cento e oitenta) dias, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, sem que assista ao COMPRADOR o direito de reivindicar por qualquer compensação, indenização ou prorrogação de prazo de vencimento de suas obrigações.

7.3 - O prazo previsto para a entrega da obra, supra mencionado, não poderá sofrer prorrogação **além daquela prevista no item 7.2 acima**, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, por motivos de força maior, notórios e extraordinários, ou caso fortuito, ou, ainda, por *fato do príncipe* ou razões alheias à vontade e ao controle da **VENDEDORA**, tais como, mas não só, toda e qualquer ocorrência que direta ou indiretamente possa impedir ou prejudicar o regular andamento das obras e o integral cumprimento da obrigação aqui estipulada, inclusive a hipótese de ocorrência de greve geral dos empregados da construção civil, chuvas prolongadas, falta generalizada de materiais, interrupção ou redução no fornecimento dos serviços públicos básicos, ação ou omissão de terceiros ou da autoridade pública que afete o andamento ou a conclusão das obras, demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos, condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas nas sondagens prévias e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoamento dos prédios lindeiros, caso isso venha a se mostrar necessário, constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis, **demora na emissão, pela municipalidade ou outros órgãos públicos, do certificado de conclusão das obras (habite-se), ou documentos a ele precedentes, sem culpa da VENDEDORA.**

7.4 - ***Na hipótese de caso fortuito, notório e extraordinário, força maior ou fato do príncipe que imponham a paralisação ou atraso das obras, serão imediatamente prorrogados os prazos para sua execução por igual período da duração do evento, acrescidos dos dias necessários à retomada do ritmo normal dos trabalhos.***

7.5 - Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no item 7.1 supra, desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, poderá ser promovida a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

7.5.1 - Na hipótese do atraso acima configurado e não se tratando de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à VENDEDORA, para cada mês de atraso, o que poderá ser compensado do saldo do preço.

7.6 - As obras serão consideradas prontas e acabadas quando for expedido o Habite-se do empreendimento ou quando estiver em condições de habitabilidade, independente da expedição do Habite-se, desde que, a VENDEDORA tenha tomado todas as providências necessárias à obtenção do referido certificado.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSTRUÇÃO

8.1 - As obras da unidade objeto deste contrato, serão executadas pela **VENDEDORA**, segundo o projeto de construção aprovado e o respectivo memorial descritivo que, rubricado pelas partes integra este instrumento.

8.2 - ***Não se considerará infração ao projeto de construção e ao memorial de incorporação, não dando, pois, ao COMPRADOR o direito de vindicar compensação ou indenização de qualquer espécie, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedente a 5% (cinco por cento) nas medidas e/ou áreas da unidade autônoma, vaga(s) de garagem (se houver) ou nas partes comuns, em consonância com os parágrafos 1º e 3º, do artigo 500, do Código Civil.***

8.2.1 - ***Independente de consulta ao COMPRADOR e sem que caiba a este o direito de pleitear qualquer compensação, a VENDEDORA, para atender exigências formuladas pelos poderes públicos ou por questões técnicas, poderá modificar o projeto e respectivos memoriais descritivos, executando serviços não previstos, ou deixando de executar outros, sendo as despesas daí decorrentes suportadas pela VENDEDORA.***

8.3 - ***Não será permitida a entrada do COMPRADOR no canteiro de obras, até a conclusão do empreendimento. Caso a* VENDEDORA *venha a permitir, em caráter excepcional, a entrada, esta somente poderá ocorrer com a presença de preposto da VENDEDORA, que acompanhará a visita e relatará os fatos.***

8.4 - ***É expressamente vedado ao COMPRADOR, por qualquer forma, modificar o projeto original e os materiais empregados, de forma diferente da permitida pela VENDEDORA, conforme tratado em cláusula específica, especialmente a abertura de vãos ou eliminação de paredes no interior da unidade, sem que antes tenha colhido, por escrito, autorização da VENDEDORA, que fará prévia análise da modificação pretendida, que deverá ser especificada e encaminhada à VENDEDORA por escrito. As despesas do estudo da viabilidade da modificação serão suportadas pelo COMPRADOR.***

8.5 - O descumprimento do disposto na cláusula anterior implicará na total responsabilidade do **COMPRADOR** por eventuais prejuízos que ocasionar a terceiros e/ou à **VENDEDORA**, bem como pelas despesas necessárias à recomposição da unidade às suas características originais.

8.6 - ***É terminantemente proibida, antes da entrega das chaves da unidade, a entrada do COMPRADOR, na unidade autônoma, para a realização de mudança, medições, ou qualquer tipo de substituição dos materiais empregados ou modificação do projeto original, durante a construção, salvo disposição contrária, formalizada por escrito pela VENDEDORA.***

8.7 - Os móveis e demais utensílios visualizados em plantas, peças publicitárias, stand de vendas, maquetes ou unidade padrão, são meramente decorativas, não fazendo parte integrante da obra.

8.8 - Concluída a obra e obtido o Auto de Conclusão ('habite-se'), a **VENDEDORA** providenciará: a) a averbação da construção; b) a individualização e discriminação das unidades, e c) a instituição do condomínio edilício.

8.9 - O término das obras será comunicado pela VENDEDORA ao COMPRADOR, oportunidade em que o mesmo será convocado para a vistoria e aceite da unidade, bem como, a assinatura do competente termo de entrega de chaves, sob pena de não o fazendo, dar como aceita a unidade, no estado em que se encontrar, eximindo a VENDEDORA quanto a responsabilidade pelo pagamento de tributos e despesas inerentes a referida unidade autônoma, tais como mas não limitados a IPTU, taxa de condomínio e despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva entrega do empreendimento.

8.10 - As chaves da(s) unidade(s) autônoma(s), somente serão entregues ao COMPRADOR uma vez em dia e quitado com todas as obrigações assumidas neste instrumento e, após vistoria prévia da unidade e assinatura do competente termo de aceite e recebimento das chaves.

8.11 - Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após a quitação do saldo do preço, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido pelo COMPRADOR.

CLÁUSULA NONA – DA ANTECIPAÇÃO DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO

9.1 - Havendo a antecipação da conclusão das obras do empreendimento, caberá ao **COMPRADOR, receber a unidade assim que convocado para tal, respondendo** pelo pagamento de todas as despesas inerentes a unidade autônoma, conforme previsto no item 14.1 a seguir.

Parágrafo Único - Por outro lado, havendo atraso na entrega das chaves por culpa comprovada da **VENDEDORA**, esta será responsável pelo pagamento de todas as despesas supra, até a data da efetiva entrega.

9.2 - Havendo parcelas vincendas, o **COMPRADOR** terá a opção de:

a) antecipar a quitação do preço, considerada a atualização monetária até a data do efetivo pagamento, ou

b) manter os vencimentos das parcelas conforme pactuado neste contrato, concomitantemente a assinatura de confissão de dívidas, como garantia do pagamento das parcelas com vencimento posterior a entrega das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA MANUTENÇÃO PÓS-OBRA E GARANTIAS

10.1 - As normas de manutenção no período pós-obra são aquelas constantes do Manual do Proprietário que a **VENDEDORA** entregará ao **COMPRADOR**, quando da imissão na posse da(s) Unidade(s) Autônoma(s).

10.2 - ***Os prazos de garantia dos materiais e serviços que serão empregados na construção do Empreendimento são os indicados no Manual do Proprietário e serão contados da data da emissão do certificado de conclusão da obra ("Habite-se") ou da data da instalação do condomínio de uso, prevalecendo o que por último ocorrer.***

10.3 - Recebida a unidade, pela Administradora da operação hoteleira, na qualidade de mandatária do **COMPRADOR** se obriga a sempre zelar, conservar e manter o imóvel e as partes comuns, promovendo por profissionais habilitados o que se fizer necessário à sua conservação e manutenção de acordo com os manuais que serão fornecidos pela **VENDEDORA**, pelos fornecedores e fabricantes de materiais e aparelhos, respondendo pelos danos que causar à unidade ou ao conjunto por ação, omissão ou excesso. Assim, exemplificativamente, deverá o **COMPRADOR,** representado pela Administradora da operação hoteleira: (i) obedecer rigorosamente todas as instruções contidas nos manuais que receber; (ii) promover a manutenção e conservação da sua unidade, instalações, equipamentos e acessórios com a periodicidade recomendada pela **VENDEDORA** e/ou fabricantes; (iii) conservar as esquadrias para prevenir infiltrações e assegurar seu tempo normal de durabilidade, fazendo as necessárias revisões; (iv) não ferir, de qualquer forma ou por qualquer pretexto, a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, abaixo do revestimento dos pisos, assim como as camadas impermeabilizantes das fachadas; (v) instalar aparelhos de ar condicionado, que deverão ser unicamente do tipo 'Multi Split' somente nos locais a isso destinados pela **VENDEDORA** no projeto de construção; (vi) na vigência dos prazos de garantia, zelar e manter os itens passíveis de desgaste natural, tal como previsto no Manual do Proprietário e preconizado na ABNT NBR 5674 - Manutenção de Edificações.

10.4 - A **VENDEDORA** assume integral responsabilidade por defeitos aparentes ou ocultos, bem como pela solidez e segurança da unidade imobiliária, nos termos do Código Civil, desde que o **COMPRADOR** ou o condomínio não concorram para o seu comprometimento, observados os seguintes prazos, contados da data do evento previsto na cláusula 11.2 supra:
a) o prazo decadencial para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 180 (cento e oitenta) dias;
b) o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos é de 12 (doze) meses;
c) o prazo de garantia para a responsabilidade da **VENDEDORA** pela solidez e segurança do edifício é de 5 (cinco) anos, ficando excluída a responsabilidade desta se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o **COMPRADOR** e o condomínio.

10.5 - No que tange a possíveis defeitos que venham a surgir dentro de 180 (cento e oitenta) dias da entrega, **com exceção dos vícios aparentes que deverão ser regularizados até a efetiva entrega da unidade**, serão observadas as seguintes regras:
a) o **COMPRADOR** representado pela Administradora da operação hoteleira, solicitará a intervenção da **VENDEDORA**, através do serviço de atendimento ao cliente (SAC), na forma a ser esclarecida no momento da conclusão do empreendimento e entrega da(s) unidade(s) autônoma(s);
b) se o defeito não decorreu de mau uso da unidade ou de suas instalações, equipamentos, componentes e acessórios, ou ainda, da ação de terceiros, a **VENDEDORA** promoverá os reparos necessários;
c) os serviços de reparação de defeitos somente poderão ser executados pela **VENDEDORA,** pela assistência técnica do fabricante ou profissional por elas devidamente

autorizado, sob pena de perda do direito de reclamação pelo **COMPRADOR** em juízo ou fora dele, contra a **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA IMISSÃO NA POSSE E ENTREGA DAS CHAVES

11.1 - O **COMPRADOR** confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

11.1.1 - a responsabilidade da **ICH** e a Contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

11.1.2 - a **ICH** e a empresa contratada, se houver, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executar o Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

11.1.3 - só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA,** conforme informação prestada por esta;

11.1.4 - poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da **ICH** e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à **ICH**;

11.1.5 - se estiver inadimplente com o pagamento dos valores devidos, poderá ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

11.1.6 - se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s)

11.2 - Caso o COMPRADOR representado pela Administradora da operação hoteleira, **não proceda a vistoria e aceite da unidade, mesmo tendo sido convocado para tal, a unidade autônoma será dada como aceita, no estado em que se encontrar, eximindo a VENDEDORA quanto a responsabilidade pelo pagamento de tributos e despesas**

inerentes a referida unidade, tais como, mas não limitados a IPTU, taxa de condomínio e despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a contar da data da entrega do empreendimento.

11.3 - Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após a quitação do saldo do preço, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido pelo **COMPRADOR.** ***O COMPRADOR poderá, ainda, por exclusivo critério da VENDEDORA, manter os vencimentos futuros conforme pactuado neste instrumento, mediante garantia representada pela Alienação Fiduciária da própria unidade, na forma pública ou particular, definida pela VENDEDORA, correndo todos os custos incidentes pelo COMPRADOR.***

11.4 - Se, por qualquer meio ou forma, o **COMPRADOR** ocupar a sua unidade sem ter previamente cumprido com todas as obrigações assumidas neste instrumento, cometerá infração ao disposto no artigo 52, da Lei nº 4.591/64, sendo considerado esbulhador, sujeitando-se às medidas legais e judiciais, à multa diária ora livremente estipulada em 0,10% (dez décimos por cento) do valor deste contrato, enquanto persistir o esbulho e, às perdas e danos que se apurar.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

12.1 - Concluídas as obras, realizada a vistoria e aceite da unidade, com a assinatura do competente termo de entrega das chaves e, tendo o **COMPRADOR** quitado todas as parcelas do saldo do preço e em dia com as demais obrigações assumidas neste instrumento e em outros que eventualmente venham a ser firmados, a **VENDEDORA** outorgará a escritura definitiva de venda e compra da unidade, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou garantias.

12.2 - Tão logo esteja averbada a construção e registrada a especificação do condomínio no competente registro imobiliário, a VENDEDORA convocará o COMPRADOR, para lavratura e registro da escritura de venda e compra da unidade, dentro de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do mencionado comunicado.

12.2.1 - Caso não seja cumprida a obrigação dentro do prazo acima, será aplicada multa mensal equivalente a 0,1% calculado sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a título de compensação pelas despesas operacionais e administrativas, havidas pela VENDEDORA com a manutenção da propriedade em seu nome, tais como, mas não limitadas a, controle de escrituras, de IPTU e taxas condominiais, além de outros, sem prejuízo do ingresso com a competente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização.

12.3 - As despesas decorrentes da outorga e de registro da escritura serão, sempre, suportadas unicamente pelo COMPRADOR. Fica, assim, certo, que a* VENDEDORA *não responderá por qualquer despesa decorrente da lavratura e registro da escritura, mesmo quando na condição de anuente.

12.4 - Havendo saldo a pagar, a exclusivo critério da VENDEDORA, a lavratura da escritura de compra e venda poderá ser postergada até que ocorra a quitação dos valores devidos ou poderá ser substituída por instrumento particular com força de escritura pública, com pacto de alienação fiduciária, ou, ainda, escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária. Referida situação, se ocorrer, não isentará o COMPRADOR do pagamento das despesas inerentes ao imóvel, tais como, mas não limitadas a taxa condominial e IPTU

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS IMPOSTOS E TAXAS

13.1 - Caberá ao COMPRADOR, o pagamento de todos impostos e taxas, tais como, mas não limitado a taxa condominial, IPTU, além de despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva conclusão do empreendimento, nos termos do Quadro Resumo deste Contrato.

13.1.1 - No que se refere a despesa referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, caso a municipalidade proceda a cobrança da área construída, devida até a data da individualização do contribuinte para cada uma das unidades autônomas, tal valor será de responsabilidade do COMPRADOR, a partir da data efetiva entrega do empreendimento conforme disposto neste contrato.

13.2 - É do COMPRADOR, também, a responsabilidade pelo pagamento das despesas com as ligações provisórias ou definitivas de serviços públicos, para a sua unidade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES POR INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1 - Todos os pagamentos devidos pelo COMPRADOR, relativos às obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, se efetuados com atraso estarão sujeitos, cumulativamente, à atualização monetária do valor em atraso, calculada pela variação mensal do índice de atualização das parcelas, ou na sua falta pelo IGPM-FGV, ou outro que o venha substituir, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados pro rata die e, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso devidamente atualizado.

14.2 - Os encargos citados serão devidos independentemente de qualquer notificação ou interpelação.

14.3 - Caso o atraso do **COMPRADOR** no cumprimento de suas obrigações perdure por mais de 30 (trinta) dias, a dívida se dará por vencida antecipadamente em sua totalidade, podendo a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, optar por: (i) notificar o **COMPRADOR** para purgação da mora em até 15 (quinze) dias, ou (ii) notificar o **COMPRADOR,** dando como rescindido o presente contrato, com a devolução dos valores pagos, descontadas as penalidades previstas na legislação vigente, conforme clausula 14.10 adiante.

14.4 - Em caso de purgação da mora, esta deverá abranger não só o pagamento da dívida vencida e constante da notificação que terá o condão de constituí-lo em mora, mas também os débitos que se vencerem até a data da efetiva purgação, devidamente corrigidos na forma estabelecida neste contrato e, ainda, despesas com a notificação, além de honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

14.5 - O simples pagamento do principal, sem os demais acréscimos ou ainda o pagamento parcial, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade; neste caso, caracterizada estará a mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

14.6 - ***Configurada a mora, será considerada convertida em inadimplemento absoluto se o COMPRADOR não a emendar no prazo que lhe for assinado pela VENDEDORA na notificação judicial, ou, imediatamente, se não for encontrado para***

receber a notificação, ou ainda, recusar-se a recebê-la o COMPRADOR, resultando disso, a imediata rescisão deste contrato, que será considerado plena e integralmente resolvido.

14.7 - ***O COMPRADOR constituído em mora incorrerá também no pagamento de honorários de advogado, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente, ficando o advogado outorgado a representar a VENDEDORA automaticamente sub-rogado nos direitos desta cláusula, bastante que tenha recebido procuração para proceder à cobrança, independentemente de expressa alusão no termo de procuração. Na hipótese de cobrança judicial, qualquer que seja o procedimento, os honorários aqui previstos compensar-se-ão com a verba honorária arbitrada pelo juiz da causa, até o limite das forças desta, respondendo o COMPRADOR por eventual diferença em favor do advogado. Os honorários aqui referidos serão calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais e contratuais.***

14.8 - A rescisão poderá ser requerida pela **VENDEDORA** e em favor desta operar-se-á. Com a rescisão, a **VENDEDORA** ficará sub-rogada nos direitos e obrigações relativas à unidade autônoma objeto da rescisão, passando a responder por todas as obrigações a ela inerentes, segundo o estabelecido neste contrato.

14.9 - Na hipótese de inadimplemento das parcelas ou de qualquer outra obrigação aqui assumida, a **VENDEDORA,** a seu exclusivo critério**,** poderá optar por:

a) considerar vencida por antecipação a totalidade do preço, podendo, desde logo, ajuizar a ação competente, acrescendo ao valor apurado, a título de multa compensatória livremente pactuada pelas partes, o percentual de 2% (dois por cento) do total do débito; e,

b) alienar a unidade e respectivas benfeitorias na forma disposta no artigo 63 e parágrafos da Lei nº 4.591/64.

14.10 – DAS PENALIDAS PELO DISTRATO OU PELA RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR:

14.10.1 - Em caso de desfazimento do contrato por distrato a pedido do COMPRADOR ou por resolução do contrato pelo seu inadimplemento, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao VENDEDOR, atualizadas monetariamente pelo INCC/FGV, sendo utilizado para cálculo da atualização monetária, o último índice disponível na data da assinatura da rescisão ou distrato, delas deduzidas, cumulativamente:
(i) a integralidade da comissão de corretagem, quando paga pelo COMPRADOR;
(ii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.
(iii) os percentuais referentes a indenização e a recomposição das despesas administrativas, do gerenciamento do contrato, propaganda, e impostos eventualmente pagos, tudo independentemente do pagamento das verbas processuais e de sucumbência, quando houver, e dos honorários de advogado.

14.10.2 - Nessa hipótese, caso a unidade já tenha sido disponibilizada, responde ainda o COMPRADOR, pelos seguintes valores, decorrentes da fruição do imóvel, que poderão ser compensados com a quantia a ser restituída:
(i) IPTU e eventuais outros tributos;
(ii) cotas de condomínio;
(iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado da(s) unidade(s), a contar do primeiro mês do inadimplemento até a efetiva retomada do imóvel;
(iv) valor dos reparos necessários à recomposição do imóvel no estado em que o COMPRADOR o recebeu; e
(v) demais encargos incidentes sobre o imóvel, se houver.

14.10.3 - O VENDEDOR restituirá os valores pagos pelo COMPRADOR, *desde que o imóvel seja restituído livre e desimpedido de coisas e pessoas*, deduzidos os valores supra, se houver remanescente, em 01 (uma) única parcela, em até 30 (trinta) dias após o habite-se.

Parágrafo Único: Caso ocorra a cessão dos direitos, decorrentes da(s) unidade(s) autônoma(s), antes de transcorrido o prazo descrito no item acima, o valor remanescente devido ao COMPRADOR será pago em até 30 (trinta) dias contados da cessão. A cessão de direitos somente se efetivará, após o COMPRADOR submetê-la a todas as condições de sua aceitação, bem como tributos e taxas decorrentes, tal como previsto na cláusula décima sexta adiante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

15.1 - As partes poderão ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento.

15.2 - Para a cessão por parte da VENDEDORA, basta simples notificação ao COMPRADOR.

15.3 - O COMPRADOR poderá ceder a terceiros os direitos decorrentes deste Contrato, a qualquer tempo.

15.4 - Enquanto houver saldo do preço a pagar à **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** somente poderá ceder, ou, por qualquer outra forma, transacionar a **Unidade Autônoma**, ou onerá-la, a qualquer título, sendo obrigatória:

a) anuência expressa da **VENDEDORA** ou do **Agente Financeiro**, se houver;

b) estar em dia com todas as obrigações decorrentes deste contrato;

c) inclusão, no instrumento de cessão, da posição atualizada de suas obrigações, que deverão ser assumidas pelo cessionário;

d) comprovar, que o cedente, ora COMPRADOR, é jurídica, econômica e financeiramente solvente, através da apresentação das certidões atualizadas, de distribuidores da justiça estadual e federal, fiscais, trabalhistas, de distribuidores de protestos, de quitação de tributos municipais, estaduais e federais, na comarca do endereço com COMPRADOR e do imóvel, apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, tais como, mas não limitado a esses, (i) obrigatória adesão aos contratos assinados entre a VENDEDORA e a Administradora da operação hoteleira, firmando o respectivo Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da ICH, dentre outros, a administração e exploração do Pool Hoteleiro; e, (ii) a faculdade de substituição do COMPRADOR, CEDENTE, que fizer parte da comissão de representantes de obra, conforme disposto no artigo 50 da Lei 4.591/64, se houver;

e) atendimento as regras para recolhimento de ITBI previstas na legislação e decisão vinculatória vigente à época, bem como na minuta de cessão de direitos fornecida pela VENDEDORA, sem qualquer responsabilidade ou penalidade à VENDEDORA, que no referido instrumento figurará como ANUENTE.;

15.5 - A VENDEDORA, que no instrumento de cessão de direitos figurará como ANUENTE, poderá, quando necessário, ingressar com medida judicial cabível em face do(s) responsável(is) passivo(s) pelo pagamento do ITBI, caso haja impasse para a lavratura da escritura em razão da não apresentação do comprovante de pagamento do referido imposto ou outro documento necessário ao registro de tal ato, na forma exigida pela legislação vigente à época, que sejam da responsabilidade das partes, CESSIONÁRIO e/ou CEDENTE, quando for o caso.

15.6 - As partes estão cientes e concordam que o imóvel é garantia ao recolhimento do tributo, por constituir obrigação *propter rem*.

15.7 - Considerando que a cessão de direitos e obrigações facultada ao COMPRADOR gera custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes, o COMPRADOR pagará, por ocasião da

cessão, à VENDEDORA uma taxa equivalente a 2% (dois por cento) calculada sobre o valor total do contrato, corrigido monetariamente de acordo com os critérios estabelecidos neste contrato.

15.8 - Concomitante a assinatura do instrumento de cessão de direitos e obrigações, respeitando as condições desta cláusula, o CEDENTE se obriga a firmar *o instrumento de do distrato da adesão à SCP* constituída para gestão do pool hoteleiro, que foi *firmada nesta data, e o CESSIONÁRIO assinará nova adesão a SCP.*

15.9 - Na cessão de direitos pelo CEDENTE ora COMPRADOR, este será o único responsável pelo atendimento ao regulamento da CVM e as condições dos instrumentos aprovados, que são entregues neste momento, sem qualquer tipo de solidariedade ou subsidiariedade com a VENDEDORA e a OPERADORA do pool hoteleiro em caso de descumprimento de quaisquer das condições constantes da oferta pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SOLIDARIEDADE ENTRE COMPRADORES

16.1 - ***Na hipótese de mais que um COMPRADOR, todos respondem solidariamente pelas obrigações contraídas neste contrato e se constituem mútua e reciprocamente procuradores um do outro, com todos os poderes necessários para receber citações, intimações, notificações ou interpelações em qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, que decorra deste contrato.***

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS MANDATOS

17.1 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim de nos termos da Lei nº 4.591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar e/ou alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim o Memorial de Incorporação e Convenção do condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, inclusive e principalmente para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, **promover junto à Prefeitura do Município de São Paulo, quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, mesmo após a especificação do condomínio, que não implique na alteração da área e frações ideais do terreno das unidades autônomas, exceto no que se referir as áreas integrantes do setor lojas/ centro de compras e demais unidades autônomas que pertençam a incorporadora ou empresa de Renda Recorrente constituída por ela ou suas sócias**, assinando todos os documentos que para tanto se fizerem necessários.

17.2 - Também são conferidos à VENDEDORA os poderes para representar o COMPRADOR na antecipação de recebíveis ou oferecimento do terreno como garantia na obtenção de financiamento bancário, destinado a construção, em cumprimento ao que está previsto no presente instrumento.

17.3 – Visando viabilizar a administração e representação das unidades hoteleiras perante o condomínio a ser instituído, o COMPRADOR nomeia e constitui sua bastante procuradora a **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** a quem confere poderes específicos para representá-lo em todas as Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, inclusive na Assembleia Geral de Instalação, de condomínio que tratem de assuntos referente a operação hoteleira, podendo receber as convocações, votar, prestar declarações, solicitar informações, esclarecer dúvidas, pedir esclarecimentos, apresentar documentos, se candidatar a cargos para o corpo diretivo (Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo) enfim, praticar o que mais se faça necessário ao fiel cumprimento do presente mandato.

17.3.1 – Caso o COMPRADOR não deseje ser representado nas Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, inclusive na Assembleia Geral de Instalação, de condomínio, deverá informar a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** de forma expressa e escrita com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data agendada para a Assembleia.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL - LEI 13.786/18

18.1 - ***A redação deste instrumento, em especial o Quadro Resumo, atende o que está estabelecido nas modificações dos artigos 35, 43 e 67 da Lei de Incorporação Imobiliária nº 4.591/64, introduzidas pela Lei Federal 13.786 de 27 de dezembro de 2018.***

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

19.1 - A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento e, especialmente do Hotel e, portanto, são essenciais à sua regular operação..

19.2 - O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A**. (a "ICH"), a saber:

(a) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Pré-Operacionais de Natureza Condominial e Hoteleira;

(b) Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;

(c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"); e,

(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns.

19.2.1 - Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da **ICH.**

19.2.2 - Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, a **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

(a) o Hotel será administrado pela **ICH** ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico (tanto no que diz respeito à administração do Condomínio, quanto à administração e exploração do Pool Hoteleiro, esta inicialmente feita por meio de sociedade em conta de participação - SCP) e que **não há garantia de distribuição de resultados aos participantes desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);**

(b) a responsabilidade pela construção e entrega do Hotel à ICH para início das atividades pré-operacionais e posterior operação é exclusiva da Vendedora, não podendo ser a ICH responsabilizada por eventuais atrasos no início da operação por motivos não imputáveis a ela;

(c) para os fins de administração do Hotel pela **ICH,** na condição de adquirente de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, deve fazer com que sejam mantidas as regras básicas que atendam às necessidades operacionais de referida empresa, tais como, (i) instalação e manutenção do restaurante e demais áreas comuns necessárias à prestação de serviços hoteleiros; (ii) contratação de seguros patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil; (iii), adoção de adequado sistema de remuneração e incentivo de empregados, inclusive por meio da concessão de bônus e assistência médica; (iv) programa de marketing e vendas.

(d) a **VENDEDORA** faça adaptações no registro da Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **ICH**;

(e) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da **ICH,** nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados**;**

(f) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **ICH** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

(g) em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do Hotel, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma que será construída objeto do presente Contrato;

(h) não integra o preço das unidades autônomas do Hotel, os gastos com montagem, equipagem e decoração, e despesas pré-operacionais (incluindo capital de giro), relativas às unidades autônomas e áreas comuns, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes;

(i) tem conhecimento que o valor estimado em R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), para as **Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro)**, e que o valor de referência estimado de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para **montagem, equipagem e decoração da**

unidade autônoma e áreas comuns serão reavaliados na futura Assembleia e Condomínio sem Uso, considerando a data-base da assinatura deste instrumento, e terão a sua forma de arrecadação definida de modo compartilhado pelas Partes após a finalização da tabela de vendas para o setor hoteleiro, que deverá ocorrer após a obtenção do registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento, bem como da obtenção de registro ou dispensa de registro para oferta pública perante a CVM;

(j) confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

(j.1) a responsabilidade da **ICH** e a Contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

(j.2) a **ICH** e a empresa contratada, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executaro Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

(j.3) só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA,** conforme informação prestada por esta;

(j.4) poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da **ICH** e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à **ICH**;

(k) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (i), acima, poderão, ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

(l) se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s);

(m) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante do respectivo memorial é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá ao **COMPRADOR** e demais adquirentes de frações ideias e futuras unidades autônomas hoteleiras suportarem tal custeio, na proporção que lhes couber;

(n) o prazo de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos a contar da data de instalação do condomínio de uso do Hotel;

(o) a remuneração à **ICH** seja paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados no item 1.2. deste Anexo; e

(p) caso o Hotel utilize a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca"), o Comprador concorda e anui com as seguintes disposições:

(p.1) Nem Hilton Worldwide Holdings Inc. nem qualquer uma de suas afiliadas (a "Hilton") é o desenvolvedor, proprietário ou vendedor da(s) Unidade(s) Autônoma(s) ou qualquer outra parte do Empreendimento, e a Unidade Autônoma está sendo vendida pelo Vendedor e não pela Hilton, bem como a Hilton não faz representações ou garantias de qualquer tipo com relação à Unidade Autônoma ou ao Empreendimento;

(p.2) A Hilton não é parte, agente do Vendedor, declarante ou criador da Unidade Autônoma, de modo que não atuou como corretor ou agente em relação à venda da Unidade Autônoma. A Hilton não fez nenhuma divulgação ou forneceu qualquer informação ao Comprador e não é responsável por nenhuma divulgação feita ou informação fornecida pelo construtor, incorporador, vendedor, corretor, agente ou qualquer outra pessoa com relação à Unidade Autônoma ou Empreendimento hoteleira, incluindo, sem limitação, a disponibilidade de quaisquer serviços para a Unidade Autônoma;

(p.3) O Comprador renuncia e isenta a Hilton de e contra qualquer responsabilidade com relação a quaisquer representações ou defeitos, ou qualquer outra reclamação, relacionada com a comercialização, venda ou construção da Unidade Autônoma ou Empreendimento, incluindo qualquer compra ou depósito em dinheiro feito pelo Comprador;

(p.4) Não foi concedida ao comprador uma licença ou direito de usar a Marca e o Comprador não está adquirindo a propriedade ou qualquer outro direito sobre a Marca. O Comprador não interferirá ou contestará os direitos da Hilton sobre a Marca, bem como não usou e não usará a Marca (ou qualquer parte delas) em nome de qualquer entidade formada por ou em nome do Comprador. Ainda, o Comprador não usará qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Empreendimento, bem como não poderá fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca.

(p.5) O contrato de licença de gestão firmado entre Hilton e ICH poderá ser rescindido ou poderá expirar sem renovação, hipótese em que o Empreendimento não será mais identificado com a Marca. Caso o contrato de licença de gestão seja rescindido por qualquer motivo, todo o uso da Marca cessará no Hotel, e todos os indícios de conexão do Hotel com a Marca (incluindo todos os sinais ou outros materiais que contenham qualquer uma das Marcas) serão retirados do Hotel e na medida em que existam serviços hoteleiros (como serviço de quartos, arrumação etc.), tais serviços podem deixar de estar disponíveis para a Unidade Autônoma;

(p.6) O Vendedor poderá entregar à Hilton, de tempos em tempos, informações ou dados (1) sobre o Comprador, incluindo o nome do Comprador (conforme estabelecido no contrato de compra e venda), endereço do Comprador para notificações (se diferente de o endereço da Unidade Autônoma adquirida pelo Comprador), e outros dados que o Comprador forneça ao Vendedor no curso normal dos negócios e em conformidade com as leis aplicáveis, (2) em relação à Unidade Autônoma, incluindo detalhes relativos aos termos de compra da Unidade Autônoma, e (3) conforme exigido pela lei aplicável, ou conforme exigido de outra forma para o Vendedor cumprir suas obrigações junto à Hilton (coletivamente "Dados);

(p.7) A Hilton pode, de acordo com sua política de privacidade aplicável (disponível em www.hilton.com) e de acordo com todas as Leis do Brasil, especificamente a Lei Geral de

Proteção de Dados, (1) coletar, processar, usar e transferir para terceiros todos os Dados para qualquer finalidade comercial legal que a Hilton considere adequada; (2) transferir e armazenar os Dados em tais locais e com as pessoas que a Hilton considerar adequadas, seja no país do Comprador da Unidade Autônoma, nos Estados Unidos ou em outro local;

(p.8) Um Programa de Locação está atualmente previsto para ser disponibilizado através do Hotel para as Unidades Autônomas, de acordo com o qual os proprietários das Unidades Autônoma devem incluir os seus apartamentos para locação; e

(p.9) Não é permitido o uso, ocupação, marketing, propaganda ou promoção da Unidade Autônoma sob *timeshare*, propriedade fracionada, troca de intervalo ou outros planos ou acordos de associação através dos quais um participante adquire uma participação acionária na Unidade Autônoma com direito de uso/ocupação periódico da(s) Unidade(s) Autônoma(s).

(r) o não atendimento de quaisquer obrigações ou declarações pelo Comprador será caracterizada como descumprimento contratual, estando o Comprador sujeito às penalidades aplicáveis, bem como perdas e danos.

20.3 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA HOSPEDAGEM PELO CONDOMINO:

20.3.1. Fica assegurado ao **Sócio Participante** o direito de preferência para, havendo disponibilidade, se hospedar no Hotel, bastando, para tanto, promover sua reserva com a antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias anteriores ao período em que pretenda se hospedar.

20.3.2. Na hipótese tratada nesta Cláusula, o **Sócio Participante** receberá desconto ~~mínimo~~ de 20% (vinte por cento) em relação à tarifa média aplicada ao mercado naquela data, para o período de sua hospedagem. Este direito não será transferível a terceiros, sendo válido apenas para o Apartamento em que o **Sócio Participante** estiver hospedado. Estes critérios aplicam-se também aos demais serviços prestados no Hotel pela **Sócia Ostensiva**.

20.3.3. O **Sócio Participante** poderá se hospedar em períodos contínuos ou alternados, sendo fixado como limite máximo anual o número de 30 (trinta) pernoites, para utilização especial e preferencial com as condições previstas nesta cláusula.

20.4 - DA POSSÍVEL ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO DAS UNIDADES AUTONOMAS HOTELEIRAS:

20.4.1 - A numeração das unidades autônomas hoteleiras é feita para fins de registro e, dado o seu caráter exclusivamente de hospedagem e adesão obrigatória ao pool

hoteleiro, não há impedimento em sua eventual alteração para melhor atender ao *layout* e gestão operacional pela Administradora do Subcondomínio Hotel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS

21.1 - A VENDEDORA fica expressamente autorizada a ceder e/ou transferir seu crédito decorrente deste contrato, por quaisquer das modalidades permitidas em direito. O COMPRADOR por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a VENDEDORA, acima qualificada, com poderes especiais para constituir eventuais garantias, inclusive a possibilidade de alienar fiduciariamente a fração ideal de terreno ora compromissada, bem como suas futuras acessões, para viabilizar possível operação de crédito a ser utilizada na realização da atividade fim da VENDEDORA.

21.2 - Ao final da construção, a VENDEDORA se responsabilizará, às suas expensas, a cancelar quaisquer ônus ou garantias que eventualmente tenham recaído sobre a unidade autônoma objeto deste contrato, em razão da alienação prevista nesta cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

22.1 - O presente compromisso não se aperfeiçoará e consequentemente não será celebrado, *sendo automaticamente cancelado o contrato*, independente de notificação prévia, *na hipótese do não pagamento do sinal ou da parcela única*, se houver, dentro de até 07 (sete) dias a contar do vencimento previsto. Nessa oportunidade a VENDEDORA está livre para negociar o imóvel com terceiros, sem qualquer ônus ou penalidade.

22.1.1 - Sendo efetuado o pagamento após o prazo acima, poderá a VENDEDORA, por mera liberalidade, aceitar o recebimento do valor e dar continuidade ao contrato, com a cobrança das penalidades por atraso previstas nesse instrumento. Por outro lado, caso a VENDEDORA não tenha interesse em aceitar ou já tenha negociado com terceiros, notificará o COMPRADOR para retirada do valor imediatamente, sob pena de consigná-lo judicialmente.

22.2 - Fica facultado ao COMPRADOR, conforme previsto no artigo 49 da Lei 8.078/90, desistir do presente compromisso de venda e compra, no prazo de 07 (sete) dias contados da sua assinatura, desde que atendidas as obrigações assumidas e que a contratação tenha sido feita fora da sede do VENDEDOR ou empresa da qual integre o quadro societário.

22.2.1 - O exercício tempestivo do direito de arrependimento poderá ser demonstrado com a comprovação da comunicação da desistência pelo COMPRADOR à

VENDEDORA, dentro do referido prazo. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1 - Ressalvadas as condições resolutivas aqui previstas, o presente compromisso é firmado em caráter irrevogável e irretratável, e vinculará não só os contratantes, mas, ainda, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

23.2 - Este contrato é indivisível para o **COMPRADOR,** que não poderá cumpri-lo por partes, de forma que sua eventual mora em relação a qualquer das avenças aqui ajustadas, implicará na imediata rescisão da sua totalidade.

23.3 - A VENDEDORA declara neste ato e sob as penas legais, que atua com transparência, em conformidade com a legislação aplicável e as melhores práticas do mercado.

23.4 - Na hipótese de a **VENDEDORA** efetuar aportes financeiros ao caixa do empreendimento, fica desde logo certo que a) será remunerada pela variação dos índices previstos neste contrato, a contar da data do aporte e, b) será ressarcida à medida que o caixa do empreendimento permitir, ainda que através de amortizações.

23.5 - A não utilização pela **VENDEDORA** das prerrogativas que lhe são asseguradas por este contrato e/ou pela legislação vigente, não importará em novação ou renúncia de direitos, mas deverão ser consideradas como meras liberalidades, podendo ela a exercê-los a qualquer tempo e a seu exclusivo critério.

23.6 - Toda correspondência necessária, de parte a parte, e, decorrência da execução, será encaminhada para os endereços aqui declinados e deverá ocorrer por escrito, mediante protocolo, respondendo, cada qual, pelas consequências decorrentes da não atualização.

23.7 - O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, expressando e consolidando a vontade e os interesses das mesmas.

23.8 - A **VENDEDORA** poderá fixar placa de bronze ou similar, com a sua logomarca, junto à entrada social do empreendimento.

23.9 - O **COMPRADOR,** desde já, permite que a **VENDEDORA**, mesmo após a instalação do condomínio e enquanto existam unidades, de sua propriedade, à venda no Empreendimento, mantenha neste algum tipo de publicidade, alusiva ao Empreendimento, desde que esteja de comum acordo com a administradora do Empreendimento.

23.10 - O **COMPRADOR** declara que teve acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade imobiliária do empreendimento, especialmente as informações contidas nos seguintes documentos que compõem o Contrato

de Investimento Coletivo, cujas copias assinadas e digitalizadas se encontram arquivadas em pen-drive recebido nesta data, a saber:

a) ***minuta da futura convenção de condomínio, cujo teor ratifica e se obriga desde já, considerando possíveis adequações até seu registro definitivo;***

b) ***memorial descritivo de acabamentos e instalações do empreendimento;***

c) ***planta tipo da unidade autônoma objeto do presente;***

d) Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;

e) Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças;

f) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;

g) Termo de Adesão a SCP;

h) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos;Contrato de Sublicença de uso de marca Tru by Hilton;

i) Declaração de Veracidade da Ofertante;

j) Declaração da Operadora Hoteleira;

k) Declaração do Investidor;

l) Estudo de Viabilidade;

m) Prospecto da Operação Hoteleira resumido;

n) Ofício de Registro da Oferta Pública, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários, obtido nos termos da Resolução 86 CVM em */***/******, sob nº ****/*****.**

23.10.1 - ***Faz parte integrante deste contrato, os seguintes anexos, que rubricados pelas partes, são entregues no ato da assinatura ao COMPRADOR, que deles toma conhecimento e concorda (cuja cópia segue do pen-drive acima mencionado):***

a) Termo de adesão a SCP, e

b) Termo de Declaração do Investidor e Fatores de Risco.

23.11 - Na entrega das chaves da unidade autônoma, o **COMPRADOR** receberá o Manual do Proprietário Definitivo e específico da unidade, que mencionará os itens utilizados na construção com as respectivas descrições de manutenções preventivas, e, a Tabela de Garantia Definitiva, contendo os prazos para os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados, *elaborado de acordo com as normas vigentes.*

23.12 – **O COMPRADOR declara expressamente seu conhecimento de que as representações gráficas constantes do material de vendas, inclusive as paisagísticas, são meramente ilustrativas e não geram a obrigação de a VENDEDORA entregar o Empreendimento tal como concebido artisticamente.**

23.13 - As partes declaram que o presente contrato constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade e o equilíbrio econômico-financeiro do negócio, em obediência ao disposto no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

23.14 - O **COMPRADOR** aceita o aqui pactuado, em todos os seus termos, declarando que **teve conhecimento prévio do seu conteúdo, estando, assim, bem esclarecido quanto às condições contratuais, tudo nos termos e para os fins do artigo 46, da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).**

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LEI Nº 13.709/18

23.1 - Em relação aos dados pessoais envolvidos em razão da execução do objeto do presente instrumento, as **PARTES** se comprometem atender toda legislação cabível, observando inclusive o que dispõe a Lei 13.709/18, sem se limitar única e exclusivamente a ela, sob pena de multa por descumprimento contratual, sem prejuízo de eventuais perdas e danos decorrentes de seu descumprimento.

23.2 - A **VENDEDORA** declara que enquanto tiver sob sua guarda os dados pessoais do **COMPRADOR**, o qual neste momento os fornece para guarda e tratamento, se compromete a observar as disposições da legislação vigente, cumprindo inclusive as exigências para a constituição da base de dados, compartilhamento de informações e a necessidade de transparência com o titular, que, desde já autoriza o tratamento de dados.

23.3 - A fim de proteger os dados pessoais contra ameaças ou riscos à privacidade, à segurança, à integridade ou à confidencialidade, destruição acidental ou ilícita, perda, alteração, divulgação de acesso proibido e/ou quaisquer outras formas ilícitas de tratamento, a VENDEDORA garante possuir uma política adequada de proteção de dados, a qual é compatível com todas as leis aplicáveis, somada à adoção de medidas técnicas que se fizerem necessárias.

23.4 - Através do presente Instrumento, a **VENDEDORA** fica autorizada a contratar ou subcontratar empresas, que exerçam qualquer atividade que tenha relação com o objeto da contratação.

Parágrafo Primeiro: Nos casos de subcontratação realizadas pela **VENDEDORA**, caso haja, esta assegurará que os dados pessoais não sejam acessados e compartilhados para as empresas terceiras sem o consentimento prévio por escrito do **COMPRADOR**, a menos que o referido acesso seja estritamente necessário para a execução do contrato.

Parágrafo Segundo: Caso o **COMPRADOR** autorize as operações de tratamento elencadas no parágrafo anterior, a **VENDEDORA** deverá garantir que tais empresas terceiras se obriguem, por escrito, a garantir a mesma proteção aos dados pessoais estabelecida neste Instrumento, se responsabilizando ainda por todas as ações e omissões realizadas por tais empresas.

23.5 - Caso ocorra qualquer incidente, como perda, exposição indesejada ou não autorizada envolvendo as informações fornecidas em razão da presente relação contratual, deverá a **VENDEDORA** comunicar imediatamente ao **COMPRADOR**, informando a descrição dos dados envolvidos, a quantidade de dados envolvidos e os titulares dos dados afetados pelo incidente.

23.6 - A **VENDEDORA** deverá informar ao **COMPRADOR**, com urgência e dentro do menor prazo possível, caso venha a receber ordem judicial, notificação ou requisição de qualquer órgão, que tenha relação com as atividades de tratamento de dados pessoais que tenham sido compartilhados pelo **COMPRADOR**, a fim de possibilitar adoções das medidas cabíveis em tempo hábil.

23.7 - O **COMPRADOR** autoriza, expressamente, que a **VENDEDORA** compartilhe seus dados com empresas parceiras, com propósito específico para o oferecimento de bens e serviços para a unidade ora adquirida. Deixando claro, desde já, que as empresas parceiras estão autorizadas a receber e tratar os dados do **COMPRADOR** somente para o propósito

específico previsto nesta cláusula, sendo que responderão individual e integralmente pelos danos causados pelo desvio da finalidade aqui prevista.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA

24.1 - O **COMPRADOR**, declara ciência e reconhece expressamente a possibilidade e validade jurídica das assinaturas eletrônicas neste contrato, caso seja esse o formato ajustado ao final da negociação, ocasião que lhe serão entregues e integrarão o presente instrumento como se nele transcritos fossem.

24.2 - As **PARTES** estão de pleno acordo que se optarem pela celebração contratual, na forma acima, tal formato é formato válido, com base no disposto dos artigos 107 do Código Civil, parágrafo segundo do artigo 10, §2o, da MP 2.200-2/2001, Lei Federal n.º 11.419/2006 e Lei Federal n.º 12.965/2014, e em plena consonância com a liberdade das formas e a boa-fé objetiva, previstas no artigo 422 do Código Civil Brasileiro e inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, sendo título executivo extrajudicial, celebrado entre a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** e firmado por 2 (duas) testemunhas, através de meio físico e ou assinatura eletrônica.

24.3 - O **COMPRADOR** declara, sob as penas da Lei, que o(s) e-mail(s) informado(s) é(são) de seu uso pessoal, refletindo a titularidade das assinaturas neste contrato, por meio físico ou por meio eletrônico.

24.4 - O **COMPRADOR** concorda com a comprovação de autoria da assinatura eletrônica deste contrato, por meio da plataforma DOCUSIGN, que utiliza o sistema de "registro de custódia do documento", armazenando informações acerca de quem enviou, acessou, assinou ou de outro modo, interagiu com o conteúdo deste contrato, nos termos do Certificado de Conclusão emitido pela empresa DOCUSIGN, quando da aposição das assinaturas eletrônicas no documento;

24.5 - As partes estão cientes de que por meio da "cadeia de custódia" ou "cadeia probatória", além da identidade das partes, fica resguarda a integridade do documento, mediante evidências da geolocalização das partes no ato da assinatura, data e hora de assinatura, bem como pelo acompanhamento da integridade da documentação;

24.7 - O **COMPRADOR** concorda e se compromete a ratificar, se necessário, este contrato, através de (i) assinatura física em papel ou (ii) certificação digital por meio do sistema de Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira -ICP-Brasil, a qualquer tempo, em caso de exigência de órgãos públicos, cartórios, registros de imóveis e instituições financeiras, sob pena de descumprimento contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO FORO

25.1 - A **VENDEDORA**, se quiser, poderá utilizar de Câmara Arbitral, a fim de buscar solução amigável para eventuais controvérsias oriundas da execução deste contrato, ou poderá buscar a respectiva solução perante o Poder Judiciário.

25.2 - Sendo o caso de solução judicial, as partes, desde já, elegem o Foro da Cidade de São Paulo (SP), com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, desde que não constitua esta eleição vantagem exagerada para qualquer das partes.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes obrigam-se por si e seus sucessores a cumprir fielmente as estipulações contidas nesta avença, e firmam o presente instrumento em tantas vias quantas sejam as partes nele intervenientes, todas com igual teor e forma, conjuntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, _____.

VENDEDORA:

_____
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
(firma no 28º Tabelionato de Notas de SP)

COMPRADOR:

_____
_____
(firma no _____ Tabelionato de Notas de SP.)

_____
_____
(firma no _____ Tabelionato de Notas de SP.)

_____
1ª TESTEMUNHA
SILVIO VASCO DOS SANTOS
RG nº 8.135.275 SSP/SP
CPF nº 022.462.198-09

_____
2ª TESTEMUNHA
NOME:
RG nº
CPF nº

Última página do Instrumento Particular de Promessa de venda e compra da unidade(s) autônoma(s) n(s) *** do Condomínio URMAN SÃO PAULO, firmado em **/**/****.**

ANEXO I (B) – Contrato de Serviços de Administração Condominial

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, a "Parte") que o firmam:

- como CONTRATANTE, **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel esse de propriedade da empresa INSERIR NOME DA SPE DA CONSTRUCAO., com sede nesta Capital, INSERIR ENDERECO E CNPJ, neste ato por seu representante legal ao final assinado, neste ato representado por sua incorporadora, a empresa **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**. (a "Proprietária") e (a "Incorporadora"), com sede nesta Capital, , na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato por seu representante legal, infra assinado.

- como CONTRATADA, a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o n.º 02.584.924/0001-08, com sede na Rua 18 de Novembro, nº 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu seu Diretor de Desenvolvimento Sr. Sérgio Bueno Silva, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Publica registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574.

RESOLVEM, por este instrumento e na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

a) Considerando que o Condomínio é constituído por partes que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comuns dos condôminos, sendo composto por 287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras e respectivas áreas comuns de uso exclusivo que lhes correspondem, edificado como um hotel (o "Empreendimento"), devidamente aprovado pelas autoridades públicas competentes;

b) Considerando que, além dos apartamentos, conta o Empreendimento com outras áreas e instalações de apoio e para desenvolvimento de atividades hoteleiras, tais como, restaurante, bar, centro de convenções, que também servirá de apoio a outros usos do empreendimento, estacionamentos, áreas de circulação e de lazer e jardins, bem como as que se acrescerem em razão de eventuais ampliações relativas à instalação e operação de sua infraestrutura;

c) Considerando que o Condomínio declara não possuir interesse em administrar e promover a operação do Empreendimento, razão porque pretende que o Empreendimento tenha sua exploração administrada por empresa hoteleira com experiência e qualificada para tanto;

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

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

e) Considerando que o Condomínio concorda e reconhece que a ICH deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a prestação de seus serviços e sua exploração comercial, desde que não impacte na ocupação por seus usuários;

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

g) Considerando que a Hilton Brasil Operações e Participações Ltda, sociedade constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob nº 22.606.718/0001-69, com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.901, Torre Leste, sala 1, Brooklin Novo, CEP 04578-000 (a "Hilton") detém os direitos sobre a marca "Tru by Hilton" (a "Marca") possuindo direito de utilizar, licenciar a terceiros e de explorar comercialmente a Marca no território brasileiro;

h) Considerando que a Hilton concedeu à ICH, através de *Trademark Sublicense Agreement*, o direito de sublicenciar a Marca no Brasil, com a finalidade de promover e desenvolver a operação de hotéis e condo-hotéis sob a Marca;

i) Considerando que a ICH, portanto, dispõe do direito de uso da marca TRU BY HILTON, concedida pela Hilton, e a usará para nomear comercialmente as operações de hospedagem hoteleira a serem desenvolvidas nas unidades autônomas do Empreendimento (as "Unidades Autônomas").

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O Condomínio, que será localizado nesta Capital, na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, contrata a ICH para que esta, a partir da data indicada abaixo, preste-lhe os serviços de administração condominial de natureza hoteleira, especificamente para o seu Subcondominio Hoteleiro.

1.2. O Condomínio é composto de 287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro e respectivas áreas comuns, conforme descrito em sua Convenção de Condomínio (a "Convenção"), podendo vir a ser chamado de Hotel para fins deste contrato.

1.3. O termo de início das atividades operacionais da ICH será configurado pela assembleia geral de instalação do condomínio de uso do Subcondomínio Hoteleiro, e desde que as atividades pré-operacionais estejam integralmente concluídas, ficando a ICH isenta de qualquer penalidade em caso de atraso no início de suas atividades, por atos de responsabilidade do Subcondomínio Hoteleiro e de seus condôminos.

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

1.4. O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, declara ter conhecimento e aceitar que a **ICH** fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP") que explorará as atividades hoteleiras empreendidas nas unidades autônomas, bem assim em certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, de modo que assegura que tomará as medidas necessárias para que a ICH possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.4.1. O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro assegura, também, que a **ICH** seja, na vigência do presente contrato, a única administradora e operadora a desenvolver atividades hoteleiras dentro de suas áreas, e que tomará todas as medidas necessárias, inclusive judiciais, para impedir qualquer tipo de interferência nas rotinas e atividades desenvolvidas pela **ICH**.

1.5. É anexo a este instrumento (Anexo 1) o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação – SCP – e seus anexos. A constituição da SCP deverá ser assinada pelos representantes do Sub-Condomínio, segundo os termos do Anexo 1, em, data que não ultrapasse a data de realização de assembleia geral de instalação do Subcondomínio Hoteleiro, seja com uso ou sem uso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA ICH

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

(i) proceder à administração do Subcondomínio Hoteleiro, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando, para tanto, as disposições da Convenção, do regimento interno do Condomínio (o "Regimento Interno"), as deliberações tomadas nas assembleias gerais (as "Assembleias Gerais" ou, individualmente, a "Assembleia Geral"), e, ainda, aquelas emanadas pelo síndico (o "Síndico") e membros do conselho consultivo (o "Conselho"), no uso de seus poderes, que lhes são concedidos pela Convenção;

(ii) elaborar o orçamento anual (o "Orçamento Anual"), relativo a cada exercício financeiro, do qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que desenvolverá. O referido orçamento deverá ser encaminhado ao Síndico e ao Conselho até 30 (trinta) dias antes da Assembleia Geral que o apreciará, e aos condôminos juntamente com a respectiva convocação. Fica estabelecido que a Assembleia Geral visando a aprovação do orçamento, obrigatoriamente deverá ocorrer antes do início do exercício financeiro. Enquanto não aprovado o orçamento ou determinadas rubricas que o compõem, a gestão será feita com base no orçamento do exercício anterior, atualizado monetariamente pela variação do IPCA, ou, na sua falta, pelos índices apontados neste instrumento;

(iii) em caso de impasse quanto à aprovação das contas apresentadas, as Partes contratarão os serviços especializados de uma das empresas seguintes de auditoria independente e com notório saber na área de hoteleira, Jones Lang LaSalle, Hotel Invest, Horwath – HTL, CondoHotel e similares, exceto por aquelas que eventualemente venham a ser

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM
DS SB
DS MS
DS AT
DS DP

contratadas para a administração dos demais setores do Empreendimeno, devendo ser escolhida aquela que apresentar o menor orçamento, sendo que a decisão por ela tomada vinculará as Partes.

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

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

(vi) selecionar, admitir e demitir empregados que atuarão no Subcondomínio Hoteleiro, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios;

(vii) impor diretamente aos condôminos e usuários do Subcondomínio Hoteleiro, a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das Unidades Autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades, quando cabível;

(viii) convocar nas épocas próprias ou sempre que necessário, caso o Subsíndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias do Subcondomínio Hoteleiro, especialmente quando houver necessidade de arrecadação de verba para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;

(ix) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias condominiais do Subcondomínio Hoteleiro, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro e com aplicações em banco de primeira linha, as quais deverão ser aprovadas prévia e expressamente pelo Subsíndico, por meio de e-mail ou carta, ressalvados os casos em que a ICH, para manter a rotina de operação de administração, objeto deste Contrato, poderá indicar instituição bancária para as movimentações financeiras do Subcondomínio Hoteleiro, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência da Assembleia Geral;

(x) processar, às expensas do Subcondomínio Hoteleiro ou da SCP, conforme o caso, todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de empregados nele alocados;

(xi) manter o arquivo referente ao Subcondomínio Hoteleiro e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias ao

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, devendo, ao término do presente contrato entregá-los ao Síndico e Subsíndico do respectivo Subcondominio ou Setor;

(xii) apresentar, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, os balancetes mensais de verificação, assim entendidos os relatórios contábeis que apresentem todos os registros relativos à gestão do Subcondomínio Hoteleiro no mês anterior. Referidos balancetes poderão ser disponibilizados por internet, de acordo com as soluções tecnológicas disponíveis;

(xiii) apresentar, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano, os balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao exercício financeiro findo, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do Subcondomínio Hoteleiro;

(xiv) submeter aos condôminos, para aprovação, o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro findo, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 06 (seis) meses;

(xv) promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, conforme cadastro de cada condômino constante dos arquivos condominiais;

(xvi) contabilizar a crédito do Subcondomínio Hoteleiro eventuais receitas condominiais, bem assim penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas pelo Subcondomínio Hoteleiro, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;

(xvii) manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial; e

(xviii) recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção.

2.1.1. Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação, este deverá ser aprovado na Assembleia Geral de Instalação de Uso do Subcondomínio Hoteleiro, e contemplará apenas os meses restantes para o término do ano vigente.

2.1.2. Fica ajustado que se não houver aprovação do orçamento apresentado para o primeiro ano de operação, a **ICH** poderá se recusar a dar início às suas atividades operacionais. Entretanto, a **ICH** poderá aceitar iniciar as atividades operacionais, após aprovação de valores provisórios de contribuição, com vistas a garantir o funcionamento mínimo de alguns serviços condominiais.

2.1.2.1. O primeiro orçamento submetido à Assembleia de Instalação do Subcondomínio Hoteleiro será analisado e pré-aprovado pelos membros da comissão de representantes de obra, ou pelo Corpo Diretivo eleito na Assembleia Geral de Instalação do Subcondomínio Hoteleiro sem uso, caso tal instalação tenha sido viabilizada.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

2.1.3. Aprovados os valores provisórios, os quais não poderão superar 03 (três) meses de operação, o Síndico do Condominio Geral, bem como o Subsíndico e os conselheiros do Subcondomínio deverão, no prazo de 15 (quinze) dias da realização da mencionada Assembleia, se reunir com a **ICH**, a fim de juntos dirimirem o impasse, podendo, inclusive, ser apresentadas propostas alternativas para votação dos condôminos em Assembleia a ser realizada em continuação àquela que recusou o orçamento.

2.1.4. Sempre que houver desaprovação do orçamento ou de qualquer rubrica que o compõem, a **ICH** manterá as atividades operacionais com base no orçamento ou no ponto desaprovado do ano pretérito, atualizado monetariamente pela variação do IPCA. Os pontos discordantes deverão ser claramente apontados, a fim de que a **ICH** possa providenciar os respectivos esclarecimentos ou aprovar eventuais alterações.

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

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS

3.1. Compete ao Subcondomínio Hoteleiro e aos seus condôminos, cumprir rigorosamente as cláusulas e condições deste Contrato durante todo o período em que a **ICH** estiver exercendo a administração condominial, mantendo os termos da Convenção compatíveis com o disposto neste Contrato.

3.2. O Condomínio, o Subcondomínio Hoteleiro e seus condôminos comprometem-se a fornecer e/ou disponibilizar os recursos necessários para que a **ICH**, em nome do SubCondomínio Hoteleiro possa: (i) obter todas as licenças, alvarás e aprovações necessárias à administração e operação hoteleira que serão nele empreendidas; e, (ii) pagar todas das despesas condominiais, inclusive

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

déficits de orçamento operacional e remuneração de pessoal, conforme o estabelecido neste Contrato e na Convenção.

3.3. No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações do Subsíndico, dos integrantes do Conselho e demais condôminos, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção, as seguintes:

a) garantir livre acesso da **ICH** a todas as áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns;

b) apoiar a **ICH** perante os demais condôminos, usuários e empregados, para que respeitem o pleno exercício de sua função;

c) sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, se possível por escrito, aos atos praticados pela **ICH**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;

d) dar a **ICH** toda a assistência, de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;

e) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas administrativas e operacionais sem o consentimento prévio da **ICH**, bem como na admissão e demissão de empregados; fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações, que possam refletir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas, preferencialmente por escrito, e exclusivamente aos representantes designados pela **ICH**, assim entendidos o gerente geral (para assuntos rotineiros) ou aos seus superiores imediatos;

f) não tomar decisões e não assumir compromissos em nome do Subcondomínio Hoteleiro, sem o conhecimento e aprovação escrita da ICH, tais como abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir e demitir empregados, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, terceirização ou locação de áreas condominiais de uso exclusivo ou geral, mas que possam interferir na operacionalidade hoteleira desenvolvida no Subcondomínio Hoteleiro;

g) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que comprovadamente afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Subcondomínio Hoteleiro;

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

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

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

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

3.5. O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, deve assumir, a título exclusivo, as condições de empregador, no que diz respeito à todas as pessoas que vier a contratar para o cumprimento deste Contrato, inclusive aquelas contratadas em nome do Subcondomínio Hoteleiro, garantindo à ICH o ressarcimento por quaisquer danos causados por estas pessoas, bem como o pagamento de toda e qualquer indenização decorrente de responsabilidade imputada à ICH em decorrência da execução do objeto deste Contrato.

3.6. Excluir de imediato a ICH de todo e qualquer processo judicial ou administrativo que seja ajuizado/instaurado por empregado do Condomínio ou do Subcondomínio Hoteleiro, terceiros ou órgão governamental em razão deste Contrato e/ou de sua execução, isentando a ICH de todo e qualquer ônus ou responsabilidade; independentemente da busca de imediata exclusão da ICH, sendo obrigação do Condomínio e/ou do Subcondomínio Hoteleiro comprovar a existência de requerimento nesse sentido em sua peça de defesa processual.

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

3.7.1. O valor ajustado do presente Contrato engloba a contraprestação pelas obrigações decorrentes da cláusula 3.7 deste instrumento que tratam de não concorrência e não aliciamento.

3.7.2. O descumprimento das obrigações descritas na cláusula 3.7 deste instrumento acarretará a aplicação do previsto na cláusula décima deste Contrato ou, em sua impossibilidade, ficará o Condomínio e/ou o Subcondomínio Hoteleiro obrigado a indenizar a ICH por quaisquer perdas, danos ou prejuízos decorrentes de tal descumprimento.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA ICH

4.1. A **ICH**, pelos serviços objeto deste Contrato, fará jus ao recebimento de uma taxa mensal de administração do condomínio de R$ 50,00 (cinquenta reais) por Unidade Autônoma do Subcondomínio Hoteleiro, observado o abaixo disposto.

4.1.1. O valor acima, referente à taxa mensal de administração do condomínio, será integralmente isentado pela ICH enquanto o SubCondomínio Hoteleiro mantiver sua estrutura de condo-hotel com 100% (cem por cento) de suas unidades habitacionais autônomas integrantes do sistema conjunto de exploração hoteleira gerido pela ICH.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

4.1.2. Caso seja modificada a estrutura de condo-hotel do Empreendimento, permitindo, portanto, a saída de unidades autónomas do conjunto de exploração hoteleira, a Contratante ou o proprio titular de referidas unidades, pagará a ICH o valor de R$ 50,00 (cinquenta reais) por unidade autônoma fora do pool hoteleiro.

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

4.1.4. O pagamento mensal da taxa de administração referida na cláusula 4.1 deste Contrato se iniciará no mês em que se der a instalação do Subcondomínio Hoteleiro com uso, observada a isenção oferecida na cláusula 4.1.1.

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

CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Subcondomínio, conforme disciplinado na Convenção, certas áreas e bens condominiais, tais como restaurante, lavanderia, *business center*, salas de eventos e telefonia, destinar-se-ão à exploração comercial, que poderá ser feita pela ICH ou por terceiro contratado especificamente para este fim.

5.2. Caberá à **ICH** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que tais serviços sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais, levando tais regras para aprovação do Subsíndico e membros de Conselho, cabendo-lhe implantá-las.

5.3. O Subcondomínio Hoteleiro deverá aprovar previamente perante a **ICH** sua intenção de ceder áreas comuns a terceiros.

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

5.4. A exploração das áreas, equipamentos e atividades acima indicadas poderá ser feita pela **ICH**, na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que, nesta hipótese, tais áreas e equipamentos lhe serão cedidas a título gratuito.

5.4.1. Na hipótese prevista em 5.4 supra, o Subcondomínio Hoteleiro cederá à **ICH**, na qualidade de Comodatária, estas áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro passíveis de operação

comercial, sendo esta relação regrada por instrumento específico entre estas partes denominado Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns (Anexo 2).

5.4.2. A **ICH** por meio do instrumento mencionado no item 5.4.1 acima, receberá autorização para exploração de determinadas áreas comuns, tais como restaurante, academia, salas de eventos, levando-se em consideração que a exploração de tais espaços a serem detalhados na Convenção e Regimento Interno do Condominio.

CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS

6.1. A **ICH**, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende devam ser contratados pelo Subcondomínio Hoteleiro, para fins de assegurar o patrimônio dos condôminos, bem assim as atividades empreendidas no Subcondomínio Hoteleiro, e providenciará, com a chancela do Subsíndico e dos membros do Conselho, a contratação daqueles que vierem a ser aprovados, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA

7.1. A empresa Hilton Brasil Operações e Participações Ltda concedeu à **ICH** o direito, no território brasileiro, de utilizar e dispor da marca "Tru By Hilton" em todas as suas variações, combinações e derivações. O Condomínio fica responsável por qualquer dano, decorrente do uso indevido e não-autorizado da Marca, de propaganda abusiva ou enganosa que a envolva, especialmente com divulgação de informações falsas ao público, promessa de rentabilidade, ou que ocasionem demandas de indenizações.

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

7.3. Todos os materiais que contenham a Marca (e principalmente materiais publicitários) deverão ser previamente compartilhados com a ICH para aprovação expressa da Hilton, e nenhum material contendo a Marca poderá ser utilizado ou divulgado sem tal aprovação. Ainda, caso a Hilton solicite alterações nos materiais, a SPE deverá acatar tais alte-rações e novamente submeter os materiais para aprovação.

7.3.1. Em caso de encerramento antecipado da Licença firmada ente a ICH e a HILTON BRASIL OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., no decorrer da vigência do presente instrumento, será estruturada entre as Partes os moldes para que seja mantida Licença com a marca Tru by Hilton até o término da vigência deste Contrato.

7.4. Aplicam-se a este Contrato, como se aqui estivessem transcritas, as demais cláusulas e condições relativas à Marca, estabelecidas no contrato de constituição da Sociedade em Conta de Participação.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS M.S

DS AT

DS DP

CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

8.1. Quando devidamente constituído o Subcondomínio Hotel **de uso**, em caráter irrevogável e irretratável e pelo prazo que a relação jurídica perdurar, o Subcondomínio Hoteleiro deverá nomear e constituir a **ICH** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do Subcondomínio Hoteleiro, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados; (d) representá-lo perante Sindicatos Patronais e de Empregados, Juntas de Conciliação e Justiça do Trabalho em geral. A **ICH**, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

CLÁUSULA NONA - DO PRAZO

9.1. O presente Contrato entra em vigor nesta data e é celebrado pelo prazo determinado de 10 (dez) anos, contados a partir da data de inauguração do Hotel, considerada esta como a data de abertura do empreendimento ao público, podendo ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação protocolada com 180 (cento e oitenta dias) de antecedência da data de encerramento do prazo inicial e de suas eventuais renovações.

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

9.3. Em caso de término da SCP, o presente Contrato será considerado terminado, ficando ajustado que, se o término aquela relação jurídica implicar em pagamento de penalidades, o mesmo ocorrerá neste Contrato.

9.4. A data atualmente prevista para a conclusão das obras, com o hotel totalmente equipado e autorizado a iniciar sua operação, é de aproximadamente 120 (cento e vinte) dias, contados a instalação do condomínio de uso, desde que previamente expedido o habite-se e a CND-INSS, sendo certo que esta data poderá sofrer alterações em função do andamento de obras e aprovações legais necessárias, alterações essas que devem ser imediatamente informadas à **ICH.**

9.4.1. Caso a data descrita na cláusula 9.4 deste Contrato seja excedida em mais de 18 (dezoito) meses, por motivo não imputável à **ICH**, poderá esta rescindir este Contrato e os demais instrumentos que compõe sua relação com as demais **Partes** sem que haja penalizações de qualquer natureza, ficando neste caso as **Partes** completamente livres e desimpedidas dos compromissos previamente assumidos.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

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

(a) a violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das Partes, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;

(b) se for decretada falência de qualquer das Partes, se for pedida a autofalência de qualquer das Partes, se qualquer das Partes for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das Partes contratantes requerer recuperação extrajudicial ou judicial;

(c) a não conclusão da construção e equipagem do hotel, com a obtenção de todas as licenças legais necessárias à sua operação regular, nos prazos definidos no INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS, formalizado entre o Condomínio, e a ICH nesta data;

(d) não ocorrer a formalização do Contrato de Constituição da SCP na forma descrita na cláusula 1.4 deste Instrumento;

(e) o Condomínio e/ou a Incorporadora promoverem alterações na Convenção e/ou no Regimento Interno que prejudiquem a aplicabilidade das cláusulas deste instrumento e os demais que constituem a relação com a ICH;

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

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

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

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

10.5. A partir da resolução deste Contrato, o Subcondomínio Hoteleieo não terá qualquer direito de (i) usar a Marca, as Propriedades Intelectuais ou operar o hotel como um empreendimento sob essa Marca;

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

(ii) utilizar ou dispor de quaisquer FF&E, equipamentos operacionais e suprimentos operacionais que exibirem ou incorporarem a Marca.

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

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

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

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

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

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

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

10.12. O término do presente Contrato, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de SCP, celebrado também nesta data, sujeitando-se, os condôminos-sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

10.13. O presente Contrato poderá ser extinto, ainda, de comum acordo pelas Partes, e, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos e condições, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 474 do Código Civil brasileiro. Assegura-se, à parte inocente, o direito às eventuais perdas e

danos, bem como caberá à Parte infratora arcar com integralmente com eventuais pena-lidades, multas ou indenizações aplicáveis pela Hilton, se for o caso.

10.14. Qualquer das Partes poderá rescindir o presente instrumento, desde que observe pague a multa contratual de acordo com a proporcionalidade do tempo faltante para cumprimento do Contrato, tendo como base o valor médio faturado pela ICH no âmbito da exploração hoteleira, de acordo com os pagamentos previstos no Contrato de SCP, com exceção dos valores relativos ao CSC (Centro de Serviços Compartilhados), cuja definição consta do contrato de constituição de sociedade em conta de participação, firmado nesta data, em conjunto com o presente instrumento, conforme tabela abaixo, sem prejuízo de outras penalidades previstas nesse instrumento

Ano de vigência	Percentual de Faturamento da ICH (com exceção do CSC)
ano 01	100% (cem por cento)
ano 02	90% (noventa por cento)
ano 03	80% (oitenta por cento)
ano 04	70% (setenta por cento)
ano 05	60% (sessenta por cento)
ano 06	50% (cinquenta por cento)
ano 07	40% (quarenta por cento)
ano 08	30% (trinta por cento)
ano 09	20% (vinte por cento)
ano 10	20% (vinte por cento)

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

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

a) A **ICH**, dentro de 90 (noventa) dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao Condomínio um demonstrativo contábil relativo ao Subcondomínio Hoteleiro, incluindo valores eventualmente devidos entre as partes nos termos deste Contrato;

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

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

d) A **ICH** desocupará pacificamente e entregará o Subcondomínio Hoteleiro (áreas comuns e Unidades Autônomas) ao Subsíndico e/ou membros do Conselho. O Subcondomínio Hoteleiro deverá ser vistoriado pelo Subsíndico, membros do Conselho e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;

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

DS EPM
DS SB
DS M.S
DS AT
DS DP

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

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

12.2. As Partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obriga a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. Na execução deste Contrato, nem as Partes nem qualquer de seus diretores, empregados, agentes ou sócios agindo em seu nome, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, agentes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as Regras Anticorrupção.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CONFIDENCIALIDADE

13.1. A Parte receptora, seus administradores, prepostos e empregados guardarão absoluto sigilo sobre os dados e informações fornecidas pela Parte divulgadora relacionados com a estratégia empresarial das Partes (as "Informações Confidenciais"), até 02 (dois) anos após a sua rescisão, resilição ou término de seu prazo de vigência.

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

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

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

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

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

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

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

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

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

(i) a qualquer tempo, caírem no domínio público, serem ou terem sido levadas a público, sem que fique configurada infração contratual;

(ii) forem conhecidas pela Parte recebedora antes da sua divulgação pela Parte di-vulgadora, ou que tenha sido independentemente desenvolvida pelos representantes da Parte recebedora, sem que estes tenham tido acesso às informações;

(iii) forem divulgadas, de boa-fé, por terceiro legalmente legitimado e/ou intitulado para tanto; e

(iv) tiverem sua revelação ordenada por lei, ordem judicial e/ou determinação de ór-gão/agência governamental.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14.2. Este Contrato não cria qualquer associação entre a **ICH**, o Subcondomínio Hoteleiro e/ou Condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do Subcondomínio Hoteleiro perante seus empregados.

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

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

14.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento, deverão ser endereçadas conforme abaixo mencionado:

Antes da instalação do Condomínio: **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**]: **Responsável:** Marco Antonio Melro e Milena Soares **Endereço:** Rua Antonio Camardo, nº 660 – Tatuapé – SP **E-mail:** mila.soares@porte.com.br; diretoria@porte.com.br; andreia@porte.com.br Após a instalação do Condomínio: SubcondomínioHoteleiro:	ICH: Contato: Diretor de Operações E-mail: diretor@intercityhoteis.com.br Fone: 51-3025-7700 Endereço: Rua 18 de novembro, 148- Porto Alegre/RS – CEP 90240-040.

Ao Síndico em exercício	

14.6. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento serão válidas por meio de carimbo na cópia impressa evidenciando o recebimento. É válida, também, a comunicação e/ou notificação encaminhada por e-mail para os endereços indicados acima, desde que seja possível confirmar seu recebimento.

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

14.8. As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que tem direito de celebrar e capacidade para executar por completo o presente instrumento e que a celebração e o cumprimento del já se encontram aprovados pelos órgãos deliberativos das Partes, e não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados pelas Partes, bem como quaisquer disposições de seus Contratos Sociais.

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

14.10. Integram o presente Contrato, o Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns e o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

14.11. Para a solução de quaisquer questões oriundas do presente instrumento, as Partes elegem como competente o foro da Comarca de São Paulo, SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Assim sendo, firmam o presente Contrato, elaborado em 02 (duas) vias de um só lado, todas de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 28 de julho de 2022.

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Marco Antonio Melro

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.
Sergio Bueno Silva

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:

ANEXO I (C) – Contrato de Constituição de SCP

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO 1 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, a "Parte") que o firmam:

- como **Sócia Ostensiva**, **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH") estabelecida à Rua Dezoito de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. Sérgio Bueno Silva, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Publica registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574;

e

- como **Sócios Participantes**, a empresa **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** (a "Proprietária") e (a "Incorporadora"), com sede nesta Capital, , na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato por seu representante legal, infra assinado**,** bem como seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre frações ideias equivalentes a unidades autônomas hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro (o "Hotel") do **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), bem assim aqueles que, posteriormente, firmarem o respectivo Termo de Adesão, podendo ser denominados individualmente como **Sócio Participante**.

CONSIDERAÇÕES

Considerando que,

(a) os **Sócios Participantes** são senhores e legítimos possuidores ou titulares de direitos aquisitivos de unidades autônomas hoteleiras (os "Apartamentos") integrantes do **Subcondomínio Hoteleiro** do **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO**, situado no localizado em terreno na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da matricula 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na cidade de São Paulo, e desejam que estes sejam explorados pela **Sócia Ostensiva**;

(b) o Hotel é composto de **287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas destinadas ao uso hoteleiro** e respectivas áreas comuns do **Subcondomínio Hoteleiro**;

(c) a **Sócia Ostensiva** tem por objeto social a exploração de hotéis, apart-hotéis, flats, condo-hotéis e meios de hospedagem em geral, bem como a administração de condomínios e restaurantes;

(d) a **Sócia Ostensiva**, no desenvolvimento de seu objeto social, realiza a prestação de serviços condominiais e hoteleiros com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu. Em decorrência dessa expertise, a Sócia Ostensiva detém o direito de sublicenciar a marca *Tru by Hilton* (a "Marca"), nos termos do *Trademark Sublicense Agreement* firmado com a Hilton Brasil Operações e Participações Ltda (a "Hilton");

(e) a Hilton é titular de propriedades intelectuais, incluindo, mas não limitando, marcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, *trade dress*, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as "Propriedades Intelectuais")

(f) a **Sócia Ostensiva** está disposta a promover e coordenar a exploração hoteleira das unidades autônomas hoteleiras dos **Sócios Participantes** e de certas áreas comuns condominiais;

(g) o Hotel foi submetido ao regime do condomínio edilício, que permite que suas unidades autônomas e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa hoteleira, nos moldes usualmente praticados em hotéis, sendo considerado, nos termos da Lei Geral do Turismo, um meio de hospedagem (Lei 11.771/2008, arts. 23 e 24);

(h) as Partes concluíram que, neste momento, a estrutura mais adequada à implementação da exploração hoteleira no Hotel é por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), à qual a **Sócia Ostensiva** aportará seu trabalho de administração, *know how*, competência profissional e participação financeira nos estritos termos indicados neste Contrato, enquanto os **Sócios Participantes** aportarão os fundos sociais indicados na cláusula 2.3 deste Contrato;

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

(i) os **Sócios Participantes** cederão os direitos de uso e gozo das unidades autônomas, das benfeitorias e equipamentos à elas relacionados, bem assim às áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato, para que a **Sócia Ostensiva** as explore conjuntamente;

(j) a sociedade desenvolverá seu objeto social, visando a obtenção de lucro comum;

(k) para os fins deste Contrato, os Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliados, equipados e decorados, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantados quando da montagem hoteleira do Hotel, de comum acordo entre a **Sócia Ostensiva** e **Sócio Participante**, sempre observando os padrões da Marca;

(l) a **Sócia Ostensiva** explorará todas as unidades autônomas hoteleiras que integram o Hotel (os "Apartamentos" ou isoladamente o "Apartamento"), de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, o *Pool*, visando à obtenção de resultados comuns;

(m) para os fins do presente, considera-se Pool o sistema unificado de investidores que congregam suas unidades autônomas, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou pela administradora hoteleira, ou empresa de seu grupo econômico; e

(n) o uso e exploração hoteleiros das unidades autônomas só poderá ser feito por meio da **Sócia Ostensiva**, considerando a aprovação deferida ao Hotel por parte do poder público.

RESOLVEM celebrar o presente contrato de constituição de Sociedade em Conta de Participação, que se regerá de acordo com os artigos 991 e ss. do Código Civil, bem assim de acordo com as cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento.

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto da SCP é a exploração hoteleira de todos os Apartamentos integrantes do Hotel e que comporão o *Pool*, bem assim de certas áreas comuns de uso passíveis de exploração comercial, conforme contrato específico firmado com o Condomínio.

1.2. A exploração do Hotel será feita sob a Marca *Tru by Hilton* e em consonância com os conceitos operacionais da **Sócia** Ostensiva e a autorização que esta detém para operar hotéis sob a Marca.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

1.2.1.A Sócia Participante tem ciência que a exploração hoteleira sob a Marca *Tru by Hilton* é concedida pela Hilton à Sócia Ostensiva está vinculada aos contratos firmado entre ICH e Hilton. Assim, em caso de encerramento antecipado da Licença firmada ente a ICH e a HILTON BRASIL OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., no decorrer da vigência do presente instrumento, será estruturada entre as Partes os moldes para que seja mantida Licença com a marca Tru by Hilton até o término da vigência do presente Contrato.

CLAUSULA SEGUNDA - IDENTIFICAÇÃO INTERNA, SEDE E FUNDOS SOCIAIS

2.1. A SCP será identificada internamente pelo nome da **Sócia Ostensiva**, seguido da expressão "SCP" e do local do Hotel. Assim, a SCP será **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S./A. - SCP – TRU TATUAPÉ" (PROVISÓRIO)**.

2.1.1. Não obstante o disposto na cláusula 2.1 do presente instrumento, a **Sócia Ostensiva** nas comunicações com os **Sócios Participantes** poderá utilizar a expressão *Pool* para identificar a SCP. Da mesma forma, os **Sócios Participantes** poderão ser denominados internamente como Poolistas (ou individualmente o "Poolista").

2.2. A **Sócia Ostensiva** poderá desenvolver suas atividades por meio de uma filial, a qual terá endereço de sede no mesmo endereço do Hotel.

2.3. Os Fundos Sociais da SCP serão formados pelo aporte total formado a partir da contribuição individual de cada Sócio Participante (equivalente a R$ 10,00 (dez reais) para cada unidade autônoma que deter) e da Sócia Ostensiva no valor individual de R$ 10,00 (dez reais).

2.3.1. Além do aporte financeiro de que trata a cláusula 2.3 do presente instrumento, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo sobre dos Apartamentos e áreas comuns que lhes correspondam à SCP, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto da sociedade.

2.3.2. Os referidos Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do presente Contrato, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios (a "Assembleia de Sócios").

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

2.3.3. Os bens que compõem os Fundos Sociais serão transmitidos por ocasião de alienação ou sucessão de unidades, a qualquer título, sem qualquer direito de preferência na aquisição respectiva por parte dos demais Sócios, mas sub-rogando-se os eventuais adquirentes ou sucessores, conforme o caso, nos direitos e obrigações inerentes à condição de Sócios-Participantes de seu antecessor.

2.4. Até o dia de início da operação das atividades da SCP ao público, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Sócios, na qual será apresentada aos Sócios Participantes a possibilidade de estabelecimento de uma relação locatícia entre a totalidade dos Sócios Participantes e esta SCP. Em sendo adotada a relação locatícia por meio desta decisão assemblear, deverá ser formalizado instrumento específico entre todos os **Sócios Participantes** e a SCP, sendo que a despesa de aluguéis eventualmente pagos será então considerada como uma das despesas da SCP. A deliberação tomada pela assembleia será vinculante e obrigatória a todos os Sócios Participantes, mesmo àqueles que não estiverem presentes a ela.

CLAUSULA TERCEIRA – DOS RENDIMENTOS DEVIDOS AOS SOCIOS PARTICIPANTES

3.1. Os **Sócios Participantes** terão o direito de receber os dividendos, de preferência mensalmente, em razão da operação hoteleira desta SCP, de acordo com as previsões operacionais da **Sócia Ostensiva**, considerando-se os eventuais impactos decorrentes de sazonalidade e a existência de disponibilidade de caixa, ou seja, com a condição de efetiva existência de recursos no mês findo.

3.1.1. Os dividendos distribuídos não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos fundos sociais. O critério para rateio dos dividendos entre os Sócios desta SCP está demonstrado no Anexo III deste Instrumento.

3.2. A **Sócia Ostensiva** deduzirá todas as despesas pertinentes ao objeto deste Contrato na ordem abaixo listada. O valor obtido após estas deduções (receita bruta menos as despesas) é doravante chamado **Resultado Líquido**. São despesas os seguintes lançamentos:

a) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
b) Taxas e comissões devidas a terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita, inclusive a central de gerenciamento de reservas da Sócia Ostensiva ICDS (Intercity Distribution Services) e RM (Revenue Management), bem assim a empresas de cartão de crédito e de débito;
c) Comissionamento devido à Hilton pelas reservas geradas em seus sistemas próprios de captação comercial, conforme cláusula 4.2.4;
d) Custo para crédito de pontos do programa de fidelidade "HiltonHonors" na conta de hóspedes que fizerem tal solicitação;
e) Taxa de administração da **Sócia Ostensiva** calculada com base em percentual de 3,0% (três por cento) do valor total das receitas líquidas mensais

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

geradas pela exploração hoteleira durante os primeiros 12 (doze) meses de operação da SCP, 3,5% (três vírgula cinco por cento) a partir do décimo-terceiro mês de operação desta SCP, até vigésimo quarto mês de operação da SCP, e 4,0% (quatro por cento), a partir do vigésimo quinto mês de operação da SCP;

f) Taxas condominiais ordinárias mensais, relativas a cobertura das despesas necessárias ao seu funcionamento do Hotel, conforme Convenção do Condomínio;

g) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais relativos aos empregados da **Sócia Ostensiva** contratados para prestar serviços ao Subcondomínio Hotel e à própria SCP, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias;

h) Passivos trabalhistas devidos em acordo extrajudicial ou exigidos ou acordados em Juízo, ainda que decorrentes de demandas propostas por empregados da SCP que desempenhem atividades no âmbito do Subcondomínio Hotel contra a **Sócia Ostensiva**;

i) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto dos Apartamentos, como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os hóspedes e usuários do Hotel) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes e outros que a **Sócia Ostensiva** entenda como pertinente a sua contratação;

j) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem); de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações dos Apartamentos e áreas comuns;

k) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;

l) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração dos Apartamentos e áreas comuns de uso;

m) Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do Hotel, incluindo seus Apartamentos;

n) Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos dos Apartamentos, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos hóspedes (*amenities*);

o) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;

p) Gastos com publicidade e marketing, de maneira geral, específicos à promoção da operação da SCP, inclusive aqueles rateados entre outros empreendimentos sob administração da **Sócia Ostensiva**, tais como, a participação em feiras, eventos e promoções com divulgação dos serviços da SCP;

q) Reembolso à **Sócia Ostensiva** dos gastos com salários, benefícios e encargos sociais e fiscais de seus empregados ou terceiros por ela contratados, que eventualmente estejam alocados em tempo integral ou parcial à estrutura administrativa e operacional do Hotel para trabalho exclusivo em benefício da SCP;

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

r) Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados;
s) Custos com os serviços prestados disponibilizados pela Sócia Ostensiva, adiante regrados de acordo com as cláusulas **4.4 e 4.5** deste Contrato;
t) Despesas apresentadas pela proprietária da Marca, despendidas em razão de suas ações de auditoria de marca, que ocorrerão periodicamente;
u) Honorário contratual de incentivo e demais remunerações da **Sócia Ostensiva**, conforme adiante estabelecido na Cláusula Quarta do presente instrumento;
v) Fundo de Reserva de Reposição de Ativos - FRA;
w) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
x) *Leasing* aprovado pelo Conselho de Representantes;
y) Despesas financeiras;
z) Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL);
aa) Despesas não relacionadas ao objeto social deste contrato conforme Cláusula Primeira, como, por exemplo, perda de capital na alienação de ativos fixos;
bb) Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos);
cc) Todas as demais despesas necessárias, ainda que aqui não elencadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento do Hotel e a operação da SCP, inclusive despesas de eventuais locações realizadas, necessárias à operação do Hotel.

3.2.1. Para os fins do presente, considera-se Receita Bruta aquela resultante das receitas advindas com hospedagem, aluguéis de salas, lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviço de *transfer*, estacionamento, telefonia, alimentos e frigobar, dentre outros, advinda da exploração hoteleira feita pela **Sócia Ostensiva** nos Apartamentos e em eventuais áreas e equipamentos comuns.

3.2.2. São consideradas despesas dos **Sócios Participantes** (i) IPTU; (ii) taxas condominiais extraordinárias de qualquer natureza; (iii) seguros patrimoniais; (iv) fundo de reserva condominial e Fundo de Reposição de Ativos (formação, manutenção e recomposição); (v) *leasing; (vi) consultores como os elencandos no item "z" da cláusula anterior e, (vii)* outras que são consideradas como gastos do proprietário ou da propriedade, conforme o sistema contábil aplicado para empreendimentos hoteleiros.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

3.2.3. Para os fins do presente considera-se Receita Líquida a Receita Bruta menos: (i) quaisquer gratificações ou encargos de serviços incluídos na fatura do cliente; (ii) quaisquer créditos ou reembolsos efetuados a clientes, hóspedes ou patrocinadores; (iii) quaisquer quantias e créditos (que não aqueles já excluídos da Receita Bruta) recebidos pela SCP referente a bens extraviados ou danificados; (iv) quaisquer tributos ou encargos sobre turismo e encargos semelhantes exigidos por lei, para serem cobrados de patrocinadores ou hóspedes ou como parte do preço de venda referente a produtos, serviços ou entretenimento, que devam ser remetidos às autoridades governamentais, incluindo, mas não se limitando a, ISS, ICMS, PIS E COFINS; (v) qualquer produto da venda ou outra alienação de bens feita pela SCP, incluindo FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios); (vi) qualquer juro pago com relação ao Fundo de Reposição de Ativos e sobre aplicação financeira; (vii) qualquer produto de cobertura de seguro contra incêndio e estendida ou outros produtos de seguro pagáveis com relação a qualquer dano material devido a acidente; (viii) quaisquer decisões condenatórias judiciais ou arbitrais; ~~e~~ (ix) qualquer produto de financiamento ou refinanciamento feito pela SCP, mas somente na medida em que tais itens tenham sido previamente incluídos na Receita Bruta;

3.3. Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios Participantes desta SCP poderá ser efetuada até o dia 25 (vinte e cinco) do mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada **Sócio Participante,** indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a **Sócia Ostensiva**, sendo certo que esta distribuição deverá ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela Sócia Ostensiva que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto neste Contrato.

3.4. Fica ajustado que se o **Sócio Participante** indicar por escrito conta corrente da qual não seja titular, este desde já se declara ciente de que os respectivos pagamentos não alterarão o informe de rendimentos, uma vez que tais valores continuam sob titularidade do **Sócio Participante** e apenas o crédito é realizado na conta especialmente indicada.

3.5. Em havendo valores disponíveis em caixa, a **Sócia Ostensiva** fica, desde já, autorizada a reter e pagar as despesas indicadas na cláusula 3.2.2 do presente instrumento, acima, antes de lhe ser promovido qualquer pagamento mensal, pagando aos Sócios Participantes, após, o valor remanescente. Entretanto, em não havendo disponibilidade para pagamento dos valores acima mencionados, o **Sócio Participante** deverá fazer frente às mesmas, por ser obrigação que lhe cabe no âmbito deste Contrato.

3.6. Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os **Sócios Participantes** não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por sua vez, promover o aporte que vier a ser solicitado pela **Sócia Ostensiva,** na proporção da participação de cada um na SCP, conforme estabelecido na cláusula 3.1.1 deste Contrato.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

3.6.1. Os Sócios-Participantes que não cumprirem com os pagamentos dos aportes solicitados conforme previsão constante da cláusula 3.6 deste Contrato, logo acima, estarão sujeitos ao pagamento de multa e juros nos mesmos termos previstos na Convenção Condominial para o caso de atraso das taxas condominiais, e ficarão impedidos de votar nas Assembleias Gerais de Sócios da SCP até que seus pagamentos tenham sido regularizados.

3.6.2. Estarão os Sócios-Participantes em atraso também sujeitos a ações de cobrança após notificação informando a existência do inadimplemento, nos termos deste Contrato. O insucesso das notificações e das ações de cobrança poderão levar ao protesto do Sócio Participante, bem como a outras iniciativas legais destinadas à cobrança dos valores em atraso, facultadas à SCP.

3.7. A **Sócia Ostensiva** deverá disponibilizar aos **Sócios Participantes**, até o dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencido, o demonstrativo de resultados do mês imediatamente anterior.

3.8. A ICH, na condição de Sócia Ostensiva, e empresa especializada na prestação de serviços condominiais e hoteleiros dentro de procedimentos e conceitos operacionais que desenvolveu, disponibiliza a sua estrutura administrativa e operacional para o Hotel, fornecendo à SCP, serviços em razão de sua força de vendas corporativa para a geração de receitas, bem como outros serviços de *front office* e *back office*, de acordo com a cláusula Quarta deste Contrato.

3.9. A SCP manterá contrato com empresas fornecedoras de *software* de gestão especificados pela **Sócia Ostensiva** durante toda a vigência deste Contrato, sendo este gasto lançado como despesa operacional da SCP, integrante do Orçamento Anual.

3.10. Para os fins deste Contrato entende-se por marketing a promoção e publicidade feita pela **Sócia Ostensiva**, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Hotel, como, por exemplo, (a) realização de eventos e ações promocionais específicas, bem como sua inclusão nos materiais de divulgação dos demais empreendimentos administrados ou operados pela **Sócia Ostensiva**; (b) realização de visitas promocionais aos principais clientes da **Sócia Ostensiva**, agências de viagens e operadoras turísticas; (c) inclusão do Hotel no sistema de gerenciamento de reservas da **Sócia Ostensiva** e em outros sistemas informatizados que permitam a realização de reservas de Apartamentos diretamente do exterior ou mesmo do Brasil, através de terminais de companhias de aviação, agências de turismo e outras entidades voltadas para esse mercado; (d) gastos com campanhas corporativas e institucionais da **Sócia Ostensiva**. Estes gastos deverão compor o orçamento anual, e serão suportados pela SCP diretamente ou em rateio com os demais empreendimentos administrados pela **Sócia Ostensiva**.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA

4.1. O honorário contratual de incentivo previsto no item "u" da cláusula 3.2 do presente instrumento será pago à Sócia Ostensiva até o dia 20 (vinte) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) do montante do Resultado Operacional mensal obtido abaixo definido, referente ao mês imediatamente anterior.

4.1.1. O Resultado Operacional mensal é o valor obtido, a cada mês, a partir da Receita Líquida, subtraídas as despesas relacionadas na cláusula 3.2 deste instrumento, das alíneas "a" até "t", uma vez que as despesas listadas nas alíneas seguintes não são consideradas como despesas operacionais.

4.1.2. Para efeito do cálculo do honorário contratual de incentivo não serão consideradas as receitas financeiras, receitas não operacionais (como, por exemplo, o ganho na alienação de ativos) e outras receitas não relacionadas ao objeto deste Contrato.

4.2. A Sócia Ostensiva será responsável pela captação, gerenciamento, revisão de reservas, tarifas, inventário de apartamentos e conteúdo do Hotel nos canais de vendas diretos e indiretos, online ou offline, próprios ou de terceiros, disponíveis hoje e futuramente no mercado. Este serviço dar-se-á por meio de uma plataforma única, desenvolvida e de propriedade da Sócia Ostensiva, denominada de ICDS (ICH Distribution Services). Este trabalho acontecerá através de um conglomerado que envolve as áreas de Revenue Management, E-commerce e Central de Reservas. Elas serão responsáveis pela conectividade, monitoramento de sistemas, planilhas, uso de sistemas terceirizados e equipe especializada para garantir que todo e qualquer canal de venda, o qual a Sócia Ostensiva achar pertinente trabalhar, seja gerenciado, visando atrair vendas para o Hotel. Os serviços prestados incluem: gestão de inventário de apartamentos, gestão tarifária, inserção e atualização de conteúdo, gerenciamento, integração e revisão das reservas.

4.2.1. O percentual a partir do qual será calculado o valor a ser repassado pela SCP à Sócia Ostensiva pela utilização do ICDS será de 5% (cinco por cento) das receitas brutas produzidas pelos canais citados abaixo: Central de Reservas da Sócia Ostensiva (voz e e-mail), toda e qualquer OTA (online travel agency) em que a disponibilidade de apartamentos da SCP esteja disponível para a venda, a plataforma B2B Reservas, website próprio da Sócia Ostensiva, nos modelos B2C (cliente particular) e B2B (cliente empresa/agencia), o website cmnet.com.br (IDS), toda e qualquer reserva proveniente da plataforma Omnibees ou outra similar homologada pela Sócia Ostensiva; grupos captados pela Sócia Ostensiva, GDSs internacionais e todo e qualquer canal de venda, o qual a Sócia Ostensiva achar apropriado trabalhar hoje e futuramente.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

4.2.2. Este serviço inclui o pagamento pela Sócia Ostensiva da mensalidade do Channel Manager para gerenciamento dos canais. Todo e qualquer outro sistema será custeado pela SCP, hoje ou que futuramente venha a ser contratado, a exemplo de um sistema de Revenue Management.

4.2.3. Este percentual não inclui as comissões devidas a intermediários (OTA's, GDS Nacional, Agências e Operadoras de Viagens, por exemplo) pelas reservas recebidas através dos canais eletrônicos, comissões essas que são pagas diretamente pela SCP. Não são parte do ICDS as reservas efetuadas diretamente no Hotel. Empreendimento.

4.2.4. As reservas captadas pela proprietária da Marca (a "Hilton") através de seus sistemas próprios de reservas, tais como website, aplicativos, central de reservas e equipe comercial própria, gerarão comissionamento a ser pago pelos Sócios Participantes à Hilton, em valor equivalente a 6% (seis por cento) do valor da reserva. Verificada a hipótese descrita nessa cláusula 4.2.4, qual seja, reserva captada diretamente pela Hilton, não haverá cumulação de pagamento, à Hilton, ou seja, não haverá pagamento simultâneo do ICDS à Sócia-Ostensiva

4.3. Compõe adicionalmente a remuneração da **Sócia-Ostensiva** o valor da taxa de administração descrita na cláusula 3.2 em sua letra "e" deste Contrato.

4.3. As remunerações da **Sócia-Ostensiva** mencionadas nessa Cláusula Quarta, bem como o CSC e SOC mencionados nessa cláusula Quarta, a seguir, serão devidas apenas a partir do início da prestação de serviços da SCP ao público.

4.4. Tendo em vista que a ICH deverá fornecer à SCP serviços em razão de sua força de vendas e de seus canais comerciais para a geração de receitas, bem como efetuará a contabilidade, gestão financeira, auditoria interna e consultoria jurídica e de tecnologia de informação, dentre outros, para a SCP, os quais são classificados em Serviços Operacionais Comerciais (o "SOC") e em Central de Serviços Compartilhados (o "CSC"), e observarão as seguintes regras:

4.4.1. O CSC consiste nas seguintes rubricas:

(i) Administrativo;
(ii) Auditoria Interna;
(iii) Controle de Gestão ou Controladoria;
(iv) Controles Internos;
(v) Financeiro;

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

(vi) Contabilidade e Fiscal;
(vii) Informática (TI);
(viii) Departamento Pessoal; e
(ix) Recursos Humanos.

4.4.2. O SOC consiste nas seguintes rubricas:

(i) Inovação e Qualidade;
(ii) Manutenção;
(iii) Restaurante;
(iv) Gerência Comercial;
(v) Executivos de Contas; e
(vi) Marketing.

4.5. O CSC e o SOC sempre deverão estar contemplados no Orçamento Anual ou em orçamento específico aprovado.

4.5.1. O CSC obedecerá às regras de compartilhamento de despesas e custos administrativos, constantes do Anexo II - Contrato de Rateio de Custos e Despesas vigente.

4.5.2. O SOC será pago à ICH até o dia 30 do mês corrente, referente ao mesmo mês corrente, por meio de emissão de Nota Fiscal pela ICH, e por esta apresentada à SCP.

4.5.3. O SOC terá o valor mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais por apartamento participante da SCP, e será atualizado monetariamente a cada ano, sempre no mês de janeiro, pela variação positiva do índice oficial de inflação no Brasil no período, atualmente o IPCA.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

5.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com termo inicial na data de inauguração do Hotel, considerada esta como a data de abertura do empreendimento ao público, podendo ser renovado por igual período se nenhuma Parte manifestar à outra, por escrito e com 06 (seis) meses de antecedência, seu interesse de não renovação.

5.1.1. Para a eventual manifestação dos Sócios Participantes à Sócia Ostensiva quanto ao desejo de não renovação automática deste contrato, esta notificação deverá conter a assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em assembleia de Sócios.

5.1.2. Ocorrendo a renovação do contrato de administração condominial, ao qual o presente instrumento é vinculado, se dará *ipso facto* a renovação do presente instrumento por igual prazo, sem necessidade de celebração de aditivo contratual, salvo se ocorrer alteração nas condições e termos do presente instrumento.

5.2. Finda ou resolvida a SCP, a **Sócia Ostensiva** compromete-se a devolver os Apartamentos aos **Sócios Participantes**, representados para tal fim pelos membros do Conselho de Representantes, com todos os seus pertences, em bom estado de conservação, salvo as deteriorações e perdas decorrentes do uso normal, bem assim eventual demora decorrente de retenção indevida de qualquer Apartamento por ocupante, não cabendo a qualquer **Sócio Participante** o direito de cobrar da **Sócia Ostensiva** qualquer valor em virtude desse atraso.

CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

6.1. Os **Sócios Participantes**, em caso de venda, cessão definitiva, ou sob promessa, de seus Apartamentos transferirão automática e obrigatoriamente os direitos e obrigações assumidos por este Contrato ao novo adquirente, promissário ou sucessor, independente de constar ou não tal cláusula no contrato de transferência.

6.1.1. O adquirente a qualquer título não poderá se escusar ao cumprimento deste Contrato, ainda que não tenha recebido cópia deste instrumento do alienante, considerando que todo instrumental jurídico que rege as relações da **ICH** estará à sua disposição na administração do Hotel.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

6.1.2. Alienante e adquirente ficam obrigados a informar qualquer transferência de titularidade de unidade autônoma, bem como a refazer o cadastro de **Sócios Participantes**, no prazo máximo de 10 (dez) dias da alienação, sob pena de a **Sócia Ostensiva** reter todo e qualquer pagamento que lhes for devido.

6.2. Os **Sócios Participantes** anuem que o presente Contrato poderá ser cedido pela **Sócia Ostensiva**, desde que para empresa integrante de seu grupo econômico, desde que respeitado e mantida Licença com a marca Tru by Hilton até o término deste contrato.

6.2.1. Em caso de cessão a terceiros que não estejam elencados no rol indicado no item 6.2, a **Sócia Ostensiva** deverá solicitar a anuência dos **Sócios Participantes**, através de deliberação em Assembleia.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

7.1. São obrigações da **Sócia Ostensiva**, entre outras previstas neste instrumento:

a) Gerenciar o *Pool*, promovendo sua exploração em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
b) Elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho de Representantes da SCP o Plano Operacional (ou o "Orçamento") do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos **Sócios Participantes**, em reunião geral a ser realizada antes do início do período abrangido pelo referido Plano Operacional, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades do SCP, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IPCA, até a aprovação do plano para o período vigente;
c) Elaborar um Plano Operacional no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, antes da data de início de operações, que será apresentado aos Sócios Participantes, para ser aplicado ao Hotel no primeiro ano de atividade da SCP, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;
d) Elaborar o Orçamento de despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial do Hotel;
e) Definir e implantar a política de marketing e tarifária do Hotel;
f) Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP ou de fundo criado pela SCP;
g) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Apartamentos, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reposição de Ativos -FRA, se instituído, ou recursos aportados pelos **Sócios Participantes**, em caso de insuficiência de

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Hotel a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela **Sócia Ostensiva**;

h) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços necessários à sua operação;
i) Pagar mensalmente, com a utilização de valores pagos a título de taxa de administração que lhe é paga por esta SCP, nos temos da cláusula Quarta do presente instrumento, os royalties devidos à Hilton pelo uso da Marca;
j) Observar as necessidades da Marca quanto a sua padronização e levar ao Conselho de Representantes e/ou Assembleia, temas relevantes que demandem ações de adequação a mudanças;
k) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos **Sócios Participantes,** quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias relativas aos Apartamentos;
l) Apresentar relatorios mensais aos sócios participantes, com demonstração de receitas, despesas, custos operacionais, etc...
m) Promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração hoteleira dos apartamentos, de modo que o **Sócio Participante** possa, com pré-aviso, solicitar as informações que julgar cabíveis, tendo-se em vista a verificação dos procedimentos e números formadores da base de cálculo para o pagamento de resultados aos **Sócios Participantes**;
n) Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de qualquer das Partes, inclusive auditoria externa e independente, que deve ser empresa registrada na CVM – Comissão de Valores Mobiliários;
o) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos do Sistema Uniforme de Contabilidade para Hotéis –– USOA (*Uniform System of Account for Hotels*), da legislação brasileira e as cláusulas deste Contrato, podendo, inclusive, optar para que a contabilidade seja realizada e permaneça no endereço da sua sede;
p) Pagar aos **Sócios Participantes**, nas datas previstas, os rendimentos a que fizerem jus, na forma e prazo previstos neste Contrato;
q) Fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP para operacionalização das atividades do Hotel, bem como definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade hoteleira desenvolvida no Hotel;
r) Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Hotel;
s) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP, podendo, inclusive, com os recursos nelas existentes, fazer as aplicações financeiras que julgar mais convenientes, prestando contas ao Conselho de Representantes;
t) Abster-se de assumir, em nome do **Sócio Participante,** qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado;
u) Apresentar para o Conselho de Representantes da SCP, até o último dia do mês de fevereiro de cada ano fiscal, o balanço anual de suas operações auditado

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

por empresa registrada na CVM;

v) Negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns que se façam necessárias à operação do Hotel;
w) Vistoriar e receber os Apartamentos, ressalvado o direito de o **Sócio Participante** participar de tal vistoria e recebimento;
x) Representar o Sócio Participante ausente e não representado por procuração a terceiro nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio, do Subcondomínio Hoteleiro e desta SCP, ficando, entretanto, vedado o voto da Sócia Ostensiva em matérias relacionadas à renovação de seu contrato, à sua remuneração ou à aprovação de contas anual mencionada na cláusula 7.3 do presente instrumento.

7.2. No Plano Operacional Anual da SCP de que trata a letra "b" do item anterior deverão constar as principais metas previstas para o ano, as linhas gerais das políticas comerciais a serem desenvolvidas, as previsões de taxa de ocupação, diária média, receita bruta, deduções, despesas operacionais, lucro operacional bruto, receita líquida, previsto para o ano fiscal subsequente, além da estimativa das despesas com reposição de ativos, reformas e melhorias estruturais, se houver, e, ainda, seguros. Referido plano será encaminhado ao Conselho De Representantes da SCP, para aprovação, até o final do mês de dezembro do ano em curso, bem como aos **Sócios Participantes,** quando da convocação da Assembleia Geral da SCP que deliberará sobre este item, dentre outros constantes da ordem do dia.

7.2.1. Em caso de não aprovação de algum ponto relevante do Plano Operacional Anual, em virtude de dúvida a respeito do mesmo, fica a **Sócia Ostensiva** autorizada, desde já, a dar continuidade ao gerenciamento da SCP, com base na parte aprovada do citado plano. Com referência ao ponto duvidoso, a **Sócia Ostensiva** fica autorizada a se utilizar da disposição relativa a esse item, constante do plano aprovado no ano anterior, corrigido pelo IPCA, até a solução da pendência, que deve acontecer em até 30 (trinta) dias da não aprovação.

7.2.2. As disposições constantes do Plano Operacional Anual ora tratado servirão única e exclusivamente de diretrizes para orientar a **Sócia Ostensiva** nas decisões a respeito do gerenciamento e exploração da SCP, não constituindo obrigação desta de alcançar as previsões e metas ali constantes, uma vez que estas estarão sujeitas às variações das condições de mercado.

7.3. A **Sócia Ostensiva**, anualmente, até o final do primeiro trimestre, submeterá para aprovação dos **Sócios Participantes** o encerramento da contabilidade referente ao Exercício Financeiro findo.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

7.3.1. A prestação de contas deverá ser apresentada aos membros do Conselho De Representantes, com antecedência aproximada de 30 (trinta) dias da data que se pretende encaminhá-lo aos **Sócios Participantes**, que, por sua vez, a receberá, juntamente com a convocação da Assembleia Geral na qual a mesma será submetida à aprovação.

7.3.2. Aprovada pelos **Sócios Participantes** a prestação de contas, referido documento não poderá ser alvo de questionamentos futuros. A prestação de contas será atestada como verdadeira, correta e completa pela **Sócia Ostensiva** e identificará quaisquer discrepâncias entre a mesma e os balancetes mensais. A falta de manifestação contrária dos **Sócios Participantes** reunidos em Assembleia, relativamente à aprovação das contas apresentadas pela **Sócia Ostensiva,** fará com que elas sejam consideradas aprovadas, salvo previsão contrária prevista em lei.

7.3.3. Em caso de questionamento ou desaprovação da prestação de contas apresentada, fica ajustado que, com relação ao(s) ponto(s) impugnado(s), a **Sócia Ostensiva** deverá se reunir com os membros do Conselho **De Representantes**, a fim de juntos dirimirem o impasse, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da citada Assembleia.

7.3.4. Sempre que houver questionamento ou desaprovação sobre quaisquer itens da prestação de contas, os conselheiros e/ou os **Sócios Participantes** deverão fazê-lo apontando clara e formalmente sua discórdia.

7.3.5. Em caso de impasse quanto a aprovação das contas apresentadas, as Partes contratarão os serviços especializados de uma das empresas seguintes de auditoria independente e com notório saber na área de hoteleira, Jones Lang LaSalle, Hotel Invest, Horwath – HTL, CoHotel, Caio Calfat Consulting e similares, devendo ser escolhida aquela que apresentar o menor orçamento, sendo que a decisão por ela tomada vinculará as Partes.

7.3.6. Considerando que a contabilidade e registros da SCP são feitos nos livros da **Sócia Ostensiva,** fica desde já ajustado que esses trabalhos serão sempre realizados por pessoa(s) de escolha da **Sócia Ostensiva,** cujo custo será suportado pela SCP. O Conselho de Representantes por sua vez, para fins de se auxiliar na análise dos documentos contábeis poderá determinar a contratação de auditoria externa, que deverá ser feita por uma empresa registrada na CVM, ou consultoria contábil/tributária permanente ou temporária, às expensas da SCP, sendo considerada uma despesa não operacional.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇOES DO SÓCIO PARTICIPANTE

8.1. São obrigações do **Sócio Participante**, dentre outras previstas neste instrumento:

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

(a) manter seu Apartamento no Pool e, portanto, à disposição da **Sócia Ostensiva**, para ser por esta explorado, considerando que o Hotel foi aprovado perante os órgãos públicos para exclusivamente uso hoteleiro;
(b) assegurar que a **Sócia Ostensiva,** salvo exceções previstas neste Contrato, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica dos Apartamentos, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbação ou esbulho;
(c) efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, impostos e taxas de natureza predial, bem como manter nos fundos de reposição previstos numerário suficiente aos fins que se destinam, além de arcar com os recursos necessários para custear as despesas pré-operacionais e de capital de giro do Hotel;
(d) ressarcir à **Sócia Ostensiva** de qualquer valor que esta venha a desembolsar, por conta de demanda judicial onde sejam inquinados atos praticados no gerenciamento e administração da SPC, tais como, demandas aviadas por prestadores de serviços (exploração da sala de *fitness*, lavanderia, restaurante, etc), ou fornecedores contratados, ressalvados os casos de comprovada má-gestão ou excesso de mandato;
(e) após parecer do Conselho de Representantes da SCP, examinar e votar, na Assembleia Geral de Sócios, o Plano Operacional, elaborado pela **Sócia Ostensiva** e de preferência auditado por empresa registrada na CVM, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato;
(f) eleger, em Assembleia Geral, um Conselho de Representantes da SCP, com mandato de 02 (dois) anos, a ser formado por 03 (três) membros titulares, com as mesmas regras de constituição e funcionamento previstas na Convenção Condominial para os membros do Conselho Consultivo do Condomínio. As Assembleias Gerais de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção Condominial, sendo que suas deliberações serão aprovadas pela maioria dos presentes;
(g) reembolsar à **Sócia Ostensiva** todas as despesas incorridas pelos empregados, executivos e terceiros da ou contratados pela **Sócia Ostensiva**, incluindo-se os profissionais alocados por esta no Hotel para eventual trabalho em prol da SCP. O ressarcimento fica limitado às despesas de deslocamento, tais como, passagens aéreas e locomoção local (taxi), bem como estadia (com hospedagem, preferencialmente, no próprio Hotel), alimentação e bebidas, não alcoólicas, e ligações telefônicas;
(h) seguir os padrões da Marca e, em caso de descumprimento, adequar o Apartamento nos termos dos padrões da Marca;
(i) não usar qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Hotel, bem como não fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca "Tru by Hilton";
(j) não requerer ou solicitar qualquer tipo de registro ou direito sobre quaisquer das marcas da Hilton, especialmente sobre a Marca "Tru by Hilton"; e
(k) não usar qualquer das marcas da Sócia-Ostensiva que não são objeto deste Contrato.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

8.1.1. A Incorporadora, na condição de única ofertante do empreendimento, obriga-se a obter o registro ou dispensa, se aplicável, da Oferta Pública do empreendimento, previamente ao início das vendas dos Apartamentos, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicável, devendo sempre comunicar prévia e expressamente, por escrito, à ICH. A Incorporadora declara-se ciente de que a realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro ou dispensa, mencionados nesta cláusula 8.1.1 é considerado infração grave nos termos do art. 40 da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022 (a "Resolução CVM 86") , e responsabiliza-se por todo e qualquer dano, perda ou prejuízo que venha a ser sofrido pela **Sócia Ostensiva** ou pelos demais **Sócios Participantes**, em razão do descumprimento da obrigação ora assumida.

8.1.1.1. Nesse sentido, a Incorporadora, na condição de única ofertante do empreendimento, na hipótese de decidir por obter o registro da oferta pública de distribuição do CIC Hoteleiro perante a CVM nos termos do art. 5º da Resolução CVM 86, será a única responsável pelo referido pedido do registro da Oferta Pública.

8.1.2. Conforme descrito na cláusula 8.1.1 deste Contrato, as Partes ajustam que eventuais responsabilizações patrimoniais ou morais que **a ICH vier a suportar em razão da Oferta Pública ou da obra do empreendimento**, serão indenizadas pela Incorporadora, não cabendo qualquer responsabilidade à ICH nesse sentido.

8.1.2.1. A Incorporadora desde já se declara responsável por qualquer obrigação eventualmente imputada à ICH, seja proveniente, tanto de processo administrativo da CVM, quanto à eventuais ações indenizatórias propostas por investidores, ou de quaisquer outras demandas que sejam propostas em face da ICH, que digam respeito à Oferta Pública do empreendimento.

8.2. A Incorporadora declara, em caráter irrevogável e irretratável, que tem conhecimento e cumpre e cumprirá integralmente, sem qualquer ressalva, com todos os termos e condições da Resolução CVM 86.

8.2.1. Em caso de emissão pela CVM de novas instruções ou deliberações, seja complementares ou em substituição à Resolução CVM 86, deverão as Partes observar a sua aplicabilidade a esta relação contratual.

8.3. Caberá ao Conselho de Representantes da SCP, que também poderá ser denominado como Conselho Fiscal:

(a) discutir com a **Sócia Ostensiva** o Orçamento Anual e o Balanço Anual;

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

(b) atuar como representante comum dos **Sócios Participantes** frente à **Sócia Ostensiva**, para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada **Sócio Participante**, como definido neste Contrato;

(c) proferir parecer prévio, com base nos demonstrativos contábeis mensais, sobre o direito de recebimento dos dividendos dos **Sócios Participantes**;

(d) vistoriar e receber os Apartamentos dos **Sócios Participantes** ao término deste Contrato, caso estes não o façam no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação. Fica desde logo consignado que a vistoria será feita pelo(s) membro(s) do Conselho De Representantes da SCP, ou preposto por ele(s) indicado(s);

(e) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Sócia Ostensiva** contra os **Sócios Participantes**. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi,* ou seja, que envolva a universalidade de **Sócios Participantes**, visando à preservação, pela **Sócia Ostensiva**, de garantir o reconhecimento de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de Administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli,* ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **Sócia Ostensiva** contra determinado **Sócio Participante** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro;

(f) desde que autorizados pela assembleia geral, representar os **Sócios Participantes** perante a **Sócia Ostensiva** na assinatura de eventuais aditamentos a este instrumento e demais documentos que venham a ser firmados na vigência deste Contrato, exceto no caso do disposto na cláusula 3.3 do presente instrumento;

(g) reunir-se com a **Sócia Ostensiva** sempre que conveniente ou necessário;

(h) deliberar com a **Sócia Ostensiva** as antecipações mensais dos dividendos; e

(i) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva para todos os assuntos que envolvam a Marca, bem como quaisquer alterações e/ou adaptações relacionadas aos Apartamentos e Hotel, incluindo as medidas necessárias em caso de término dos contratos firmados entre Hilton e ICH.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

8.4. As Partes reconhecem que qualquer alteração legislativa da qual decorra obrigação de ajuste nas instalações do Hotel, importará em convocação dos **Sócios Participantes** para honrarem com os recursos necessários ao ajuste, sendo que a **Sócia Ostensiva** não será responsável por qualquer dano ou sinistro causado aos Apartamentos e áreas comuns decorrentes da falta de adoção de medidas necessárias à sua prevenção, em razão da inércia dos **Sócios Participantes** ou, ainda, da desídia destes na liberação de verba necessária destinada ao eventual reparo.

CLÁUSULA NONA - DOS FUNDOS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

9.1. A Sócia Ostensiva será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais desta SCP.

9.2. As demonstrações financeiras anuais e trimestrais deverão ser auditadas na forma definida em normas pela CVM ou por Assembleia dos Sócios, quando aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS FUNDOS

10.1. Os **Sócios Participantes**, desde já, concordam com a instituição e manutenção do Fundo de Reposição de Ativos e um fundo destinado ao Capital de Giro, necessários à existência e gerenciamento do Hotel e da SCP, a saber:

(a) Fundo de Reposição de Ativos - FRA - é o fundo a ser formado e mantido com recursos advindos da aplicação de percentual mínimo de 3,0% (três por cento por cento) sobre a Receita Líquida mensal da SCP conforme definição prevista na cláusula 3.2.3 do presente instrumento, e cujos recursos serão destinados à reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e HEOS (suprimentos, materiais e equipamentos operacionais) dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP;

(b) Capital de Giro - que será calculado sobre a Receita Total Bruta, e será de 0,2% (zero inteiros e dois décimos por cento) na constância do Contrato, cujos recursos serão usados na operação das atividades da SCP, em caso de insuficiência de caixa;

(c) Contingência Trabalhista – que será formado e mantido na constância deste Contrato com recursos advindos do percentual mínimo de 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal da SCP, em razão de os empregados que trabalharão no Subcondomínio Hoteleiro serem contratados pela Sócia Ostensiva.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

Referido fundo será utilizado para fins de rescisão do contrato de trabalho dos empregados contratados pela Sócia Ostensiva para trabalharem no e para o Subcondomínio Hoteleiro e para a SCP, ao término deste Contrato, observada quanto à sua extinção as disposições abaixo.

10.2. Com relação ao início da arrecadação e à cessação de recolhimento do FRA, fica estabelecido que tais fatos serão de exclusiva prerrogativa da **Sócia Ostensiva.** Por outro lado, a alteração do percentual do FRA só poderá ser aplicada se a decisão for tomada em conjunto pela Sócia Ostensiva, com os membros do Conselho de Representantes.

10.3. Deverão constar do Plano Operacional Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do FRA. A inexistência de previsão de saque implica em necessidade de prévia autorização do Conselho de Representantes para utilização dos recursos.

10.4. O saldo positivo dos fundos, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação nesta SCP, conforme estabelecido no item **2.3**, acima, em caso de término desta sociedade.

10.5. O **Sócio Participante** não poderá efetuar saques nos fundos tratados nessa Cláusula Décima, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação no FRA, no término desta SCP.

10.6. A Sócia Ostensiva, ao seu exclusivo critério, poderá decidir suspender a arrecadação do Fundo de Contingência Trabalhista quando o montante nele depositado for 20% (vinte por cento) superior ao valor máximo de rescisões trabalhistas, com encargos, de todos os colaboradores.

10.6.1. O Fundo de Contingência Trabalhista não poderá ser utilizado para pagamento de rescisão de contratos de trabalho que ocorram ao longo deste Contrato.

10.6.2. Eventual saldo remanescente do fundo de contingência trabalhista ao término deste Contrato permanecerá na posse e administração da Sócia Ostensiva pelo prazo prescricional de 02 (dois) anos contados da data de rescisão dos contratos de trabalho dos empregados.

10.6.2.1. Transcorrido o prazo prescricional de que trata o subitem anterior, em havendo saldo positivo, a Sócia Ostensiva o entregará à nova administradora do Subcondomínio Hoteleiro, para que esta tome as providências devidas junto aos Sócios Participantes.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

10.6.2.2. Caso os recursos sejam insuficientes para fazer frente a eventuais demandas trabalhistas, a Sócia Ostensiva fica, desde logo, autorizada a cobrar o montante necessário da nova administradora do Condomínio, para que esta tome as providências devidas junto aos Sócios Participantes.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS SEGUROS

11.1. A **Sócia Ostensiva** poderá providenciar, com aprovação do Conselho De Representantes da SCP, durante a vigência desse instrumento, a contratação, em seu nome ou em nome do Condomínio, os seguros abaixo indicados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que julgar necessários à exploração e gerenciamento do Pool, sendo que os respectivos custos e prêmios serão considerados despesas da SCP, a saber:

(a) seguro de fidelidade, para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por empregados alocados no Hotel;

(b) seguro contra riscos diversos não tarifados, incluindo a cobertura de obras de arte e objetos antigos utilizados na decoração dos Apartamentos;

(c) seguro de responsabilidade civil e de danos morais, contra ações movidas por hóspedes e terceiros.

11.2. Caberá à **Sócia Ostensiva**, com aprovação do Conselho De Representantes da SCP, definir o valor e as espécies de franquias, coberturas e indenizações dos seguros previstos nessa Cláusula, e que deverão ser revistos anualmente, ou em período menor, a fim de ajustá-los às novas necessidades do mercado e do Hotel. Sempre que possível, os seguros acima mencionados deverão constar de uma única apólice.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO PREFERENCIAL DE UTILIZAÇÃO

12.1. Fica assegurado ao **Sócio Participante** o direito de preferência para, havendo disponibilidade, se hospedar no Hotel, bastando, para tanto, promover sua reserva com a antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias anteriores ao período em que pretenda se hospedar.

12.1.1. Na hipótese tratada nesta Cláusula, o **Sócio Participante** receberá desconto mínimo de 20% (vinte por cento) em relação à tarifa média aplicada ao mercado naquela data, para o período de sua hospedagem. Este direito não será transferível a terceiros, sendo válido apenas para o Apartamento em que o **Sócio Participante** estiver hospedado. Estes critérios aplicam-se também aos demais serviços prestados no Hotel pela **Sócia Ostensiva**.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

12.2. O **Sócio Participante** poderá se hospedar em períodos contínuos ou alternados, sendo fixado como limite máximo anual o número de 30 (trinta) pernoites, para utilização especial e preferencial com as condições previstas nesta Cláusula Décima Segunda.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO POOL

13.1. Todos os Apartamentos se destinarão à exploração hoteleira, conforme projeto aprovado perante os órgãos públicos, sendo, portanto, obrigação dos seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos que os Apartamentos:

(a) estejam em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,

(b) tenham decoração e equipamentos padronizados e se mantenham em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da **Sócia Ostensiva**.

13.2. Para os fins deste Contrato, o **Sócio Participante** deverá contribuir para a formação do Capital de Giro e Despesas Pré-operacionais da SCP, durante a fase pré-operacional do Hotel até a data de abertura do Hotel ao público, conforme Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, cujos valores atuais estimados e sujeitos a atualização monetária a partir da data-base de dezembro de 2021, estabelecidos pela Sócia Ostensiva e não integralizados ao preço de venda das unidades autônomas, são :

13.2.1. Capital de Giro = R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos mil reais) por apartamento.

13.2.2. Despesas Pré-operacionais = R$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) por apartamento.

13.3. Os valores apresentados nas cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 deste Contrato são médias por Apartamento. Para seu cálculo efetivo para cada tipo de unidade habitacional, deverá ser considerada a fração ideal de cada unidade habitacional.

13.4. Na falha em se aportar tais recursos no tempo exigido pela Sócia-Ostensiva poderá levar ao atraso na abertura do Hotel até que os recursos estejam disponíveis, não podendo tal atraso ser considerado inadimplemento da Sócia-Ostensiva.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA MARCA

14.1. A Hilton é titular de propriedades intelectuais, incluindo, mas não limitando, marcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, *trade dress*, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as "Propriedades Intelectuais"), de modo que os Sócios Participantes ficam responsáveis por qualquer dano decorrente do uso indevido ou não autorizado das Propriedades Intelectuais da Hilton, de propaganda abusiva ou enganosa que a envolva, especialmente com divulgação de informações falsas ao público, promessa de rentabilidade, ou que ocasionem demandas de indenizações.

14.2. Ao término da SCP, do contrato de administração ou dos contratos firmados entre ICH e Hilton, com os recursos advindos de sua operação, a Sócia Ostensiva providenciará a dissociação das Propriedades Intelectuais e demais sinais distintivos e de identificação com o Condomínio, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento, ressaltando, ainda, que aqueles bens que a contiverem e que não possam ser apagados ou retirados deverão ser inutilizados.

14.3. Findo o presente Contrato, por qualquer motivo, se os Sócios Participantes, isoladamente ou em conjunto, mantiverem o uso de qualquer das Propriedades Intelectuais em qualquer de suas formas nominativa, figurativa e/ou derivadas, pagarão, a título de uso não autorizado, a multa diária de R$ 2.000,00 (dois mil reais), sem embargo das medidas judiciais competentes, incluindo-se o pleito de indenização por danos e penalidades aplicadas pela Hilton à ICH.

14.**4.** É vedado aos Sócios Participantes o registro de qualquer propriedade intelectual que tenha qualquer característica de semelhança às Propriedades Intelectuais da ICH ou que possam vir a causar confusão ou associação com as Propriedades Intelectuais.

14.5. Os Sócios Participantes não estão autorizados, sob hipótese alguma, a utilizar as Propriedades Intelectuais da Hilton para abertura e manutenção de contas em rede sociais ou assemelhados, bem como a Sócia Ostensiva não autoriza a produção de conteúdo específico sobre a ICH em qualquer meio de veiculação sem o consentimento prévio e escrito da Sócia Ostensiva.

14.6. A criação e/ou utilização de qualquer material publicitário ou promocional pelos Sócios Participantes está condicionada à prévia e expressa autorização e aprovação do conteúdo pela Sócia Ostensiva. Ainda, todos os materiais que contenham a Marca (e principalmente materiais publicitários) deverão ser previamente compartilhados com a ICH para aprovação expressa da Hilton, e nenhum material contendo a Marca poderá ser utilizado ou divulgado sem tal aprovação.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

14.7. Desde que devidamente comprovada, a violação do disposto nas subcláusulas constantes na cláusula décima terceira deste instrumento pelos Sócios Participantes poderá ensejar a imediata e automática rescisão do presente Contrato e o pagamento de multa não compensatória pelos Sócios Participantes no valor correspondente ao Resultado Líquido auferido nos 6 (seis) meses anteriores à data do descumprimento, sem prejuízo de sua responsabilização pelas perdas e danos apurados e penalidades aplicadas pela Hilton.

14.8. Não poderão também os Sócios-Participantes utilizar, para quaisquer fins, as marcas de titularidade da Sócia-Ostensiva que não são parte integrante deste Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO TÉRMINO

15.1. O presente Contrato poderá ser terminado pelas Partes, nas seguintes hipóteses:

(a) infração contratual;

(b) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, falência da **Sócia Ostensiva**;

(c) término do Contrato de Administração Condominial do Subcondomínio Hotel;

(d) término do prazo contratual e de suas eventuais prorrogações;

(e) se o Hotel não tiver o registro da especificação do Condomínio em Registro de Imóveis competente em, no máximo, 6 (seis) anos a contar da assinatura do presente Contrato, salvo nas hipóteses de atraso imprevisível, decorrente de força maior, caso fortuito, fato príncipe etc.; e

(f) se o Hotel não for entregue para a Sócia Ostensiva totalmente construído e equipado para sua operação hoteleira dentro dos padrões da Marca, em até 6 (seis) anos contados a partir da data de assinatura do presente Contrato, salvo nas hipóteses de atraso imprevisível, decorrente de força maior, caso fortuito, fato príncipe etc.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

15.2. Ocorrendo infração contratual por qualquer das Partes, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, concedendo-lhe 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, para que sane o inadimplemento, ou, justifique e demonstre as razões pelas quais entende que o Contrato não restou violado.

15.2.1. Não sanado o inadimplemento, tampouco aceitas as explicações, a Parte que se sentir lesada poderá declarar resolvido este Contrato, ou requerer o cumprimento forçoso da obrigação, sem embargo de poder pleitear, em qualquer das hipóteses, o recebimento de indenização por perdas e danos.

15.3. Terminado o presente Contrato, com o encerramento total desta SCP, a **Sócia Ostensiva** tomará as seguintes providências:

(a) realizará a prestação de contas final, conforme abaixo estabelecido;

(b) realizará a devolução dos Apartamentos, conforme abaixo estabelecido;

(c) realizará, salvo disposição em contrário do **Sócio Participante**, a propositura da medida judicial em nome deste, visando à desocupação de seu(s) Apartamento(s), na hipótese de resistência de seus ocupantes em devolver a posse;

(d) promoverá a paralisação da utilização da Marca e das Propriedades Intelectuais.

15.3.1. Os **Sócios Participantes**, por sua vez, deverão adotar as medidas abaixo especificadas:

(a) providenciar o cancelamento de todo e qualquer registro eventualmente efetuados e que envolvam a Marca e/ou o nome da **Sócia Ostensiva**;

(b) pagar à **Sócia Ostensiva** os valores que estejam pendentes de pagamento, incluindo eventuais penalidades, sob pena de esta poder exercer o direito de retenção de Apartamentos e manter a operação da SCP até que receber os valores a que fizer jus, se assim entender conveniente. Caso seja possível e haja disponibilidade de caixa, a Sócia Ostensiva deverá fazer a compensação de valores ao invés da retenção dos Apartamentos.

(c) honrar os compromissos assumidos pela **Sócia Ostensiva** até a data de término.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

15.4. Terminado este Contrato, independente do motivo que lhe deu causa, a **Sócia Ostensiva** terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de término, para preparar e entregar ao Conselho de Representantes o balanço final, sendo que o acerto final de contas deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se os **Sócios Participantes** a receberem eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa.

15.4.1. O Conselho de Representantes da SCP, por sua vez, terá o prazo de até 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre o balanço final, sob pena de, não o fazendo, tal documento ser considerado aprovado. Em caso de questionamentos, as Partes se reunirão para discutirem o assunto.

15.5. As Partes declaram que cooperarão mutuamente de boa-fé para completarem a transição amigável e ordenada para a futura administradora do Hotel, declarando os **Sócios Participantes** que toda e qualquer propriedade intelectual da **Sócia Ostensiva**, de sua(s) afiliada(s), controladora(s) ou controlada(s) que, eventualmente, permanecerem no Hotel será devolvida à **Sócia Ostensiva**, independente de interpelação ou notificação, dentro do prazo de 10 (dez) dias da data de término, sob pena de arcar com o pagamento de indenização por retenção e uso indevido e não autorizado.

15.6. Os **Sócios Participantes** se declaram cientes de que nos 30 (trinta) dias que precedem ao término deste Contrato, poderá haver redução nos resultados econômicos da operação, tendo em vista a possibilidade de gradativa redução de Apartamentos em operação, bem como os esforços que serão necessários ao término da operação, não podendo, por decorrência, ser imputada qualquer penalidade à **Sócia Ostensiva** por essa redução de resultados econômicos, desde que haja contribuição da **Sócia Ostensiva** para conjuntamente com os **Sócios Participantes** minimizar referida redução.

15.7. Ao término deste Contrato, independente do motivo que lhe deu causa, a **Sócia Ostensiva** removerá todos os impressos, documentos e manuais que compõem ou estejam relacionados com o sistema de informática utilizado no Hotel, bem como o banco de dados do *software* de gestão hoteleira por ela utilizado, inclusive com informações contábeis e financeiras, bem como removerá todo *software* e aplicativos do Hotel, que sejam de sua propriedade ou tenham por ela sido licenciados, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação da SCP com o Hotel.

15.8. Caso haja necessidade de ingresso de medida judicial para retirada de ocupante de Apartamento, o **Sócio Participante** será instado a contratar advogado para dar início às medidas judiciais competentes no prazo de 10 (dez) dias do recebimento da correspondência, sob pena de, não o fazendo, a **Sócia Ostensiva** poder contratar em nome e por conta do **Sócio Participante**, advogado para defender os interesses deste, não cabendo ao **Sócio Participante** o direito de pleitear em face da **Sócia Ostensiva**, qualquer tipo de indenização.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

15.9. Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Marcas e sinais distintivos, serão considerados como despesas da SCP.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS – REGRAS ANTICORRUPÇÃO

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PROTEÇÃO DE DADOS E TRATAMENTO ADEQUADO

17.1. Para os fins do presente instrumento, os termos "Dados Pessoais", "Dados Pessoais Sensíveis", "Tratamento de Dados", "Titular dos Dados", "Operador de

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

Dados", Controlador de Dados" e "Encarregado pelo Tratamento de Dados" tem significados idênticos àqueles dispostos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("Lei 13.709/18").

17.2. Pela natureza do negócio e do Tratamento de Dados inerente aos termos do Contrato de SCP, fica estabelecido, nos termos da lei que a ICH corresponde ao Controlador de Dados e a SCP, por seu turno, corresponde à Cocontroladora de Dados.

17.3. A ICH compromete-se a indicar, nomear e divulgar quem será o seu Encarregado pelo Tratamento de Dados, disponibilizando os meios de contato pelos quais se terá acesso direto a ele, estando à disposição tanto dos Titulares de Dados quanto da Autoridade Nacional de Dados e/ou demais interessados.

17.4. Compete à ICH instruir, treinar e informar o seu Encarregado pelo Tratamento de Dados quanto aos seus deveres e obrigações, direitos dos Titulares de Dados, documentos e rotinas.

17.5. As Partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao Tratamento de Dados Pessoais realizado no âmbito do Contrato, garantindo que:

a) o Tratamento dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e 11º da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao Titular;

b) o Tratamento limitar-se-á às atividades necessárias para atingir as finalidades de execução do Contrato e do serviço contratado, quando pertinente, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da ANPD;

c) na hipótese de estrita necessidade de Tratamento de Dados Pessoais de crianças e adolescentes, este deverá ser realizado visando o melhor interesse dos menores, nos termos da legislação pertinente, obrigatoriamente mediante o consentimento específico e em destaque fornecido por pelo menos um dos pais ou pelo responsável legal;

i. em nenhum caso poderão ser compartilhados Dados Pessoais de crianças e adolescentes a terceiros sem o consentimento referido no item "c".

d) em caso de estrita necessidade de coleta de Dados Pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada mediante prévia aprovação da SCP, responsabilizando-se a ICH por obter o consentimento dos titulares - de forma específica e destacada no caso de Dados Pessoais Sensíveis -, para as finalidades específicas (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento), observando-se o disposto no item "c";

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

i. os Dados Pessoais assim coletados só poderão ser utilizados na execução dos serviços especificados neste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins; e

ii. eventualmente, as partes podem ajustar que a SCP será responsável por obter o consentimento dos titulares, observadas as demais condicionantes do item "d".

e) sempre que aplicável, cumprirão as especificidades e particularidades exigidas pela Lei Geral de Proteção de Dados quando do Tratamento de Dados Pessoais Sensíveis e/ou Dados Pessoais de crianças e adolescentes.

17.6. Com relação aos Dados Pessoais tratados para os fins de execução do Contrato de SCP, a SCP compromete-se a:

a) manter procedimentos internos condizentes com as melhores práticas para governança e a segurança dos Dados Pessoais;

b) adotar as medidas técnicas e organizacionais minimamente razoáveis necessárias à proteção de Dados Pessoais e ao respeito dos direitos e garantias fundamentais dos titulares dos dados, levando em consideração o contexto e as finalidades do Tratamento para aplicação das medidas proporcionais ao risco;

c) executar os serviços objeto do Contrato de SCP a partir das premissas da Lei Geral de Proteção de Dados, em especial os princípios da finalidade, adequação, transparência, livre acesso, segurança, prevenção e não discriminação no tratamento dos Dados Pessoais;

d) manter a ICH indene e reembolsá-la de quaisquer danos, prejuízos, ônus ou penalidades que venha a incorrer em razão do Tratamento de Dados Pessoais realizado pela SCP;

e) não divulgar ou permitir o acesso aos Dados Pessoais eventualmente compartilhados entre as Partes a quem que não esteja autorizado ou cujo acesso não seja necessário para execução do objeto do Contrato de SCP;

f) garantir que todos que tiverem acesso aos Dados Pessoais compartilhados entre as Partes para execução do objeto do Contrato de SCP estejam sujeitos, no mínimo e por escrito, às mesmas obrigações contratuais desta Cláusula, incluindo obrigações de transparência, confidencialidade e garantia dos direitos do Titular dos dados; e

g) fornecer, caso solicitado pela ICH, os insumos necessários para a elaboração de relatório de impacto, conforme a sensibilidade e o risco inerente dos

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

serviços objeto do Contrato de SCP.

17.7. As Partes reconhecem que os Dados Pessoais Sensíveis e os Dados Pessoais de crianças e adolescentes estão sujeitos a um maior rigor legal e, portanto, exigem maior proteção técnica e organizacional.

17.7.1. Caso a SCP venha a tratar estes dados, deve garantir que as proteções técnicas sejam apropriadas, aptas a manter a integridade, confidencialidade e segurança desses Dados Pessoais tratados.

17.8. O período de retenção dos Dados Pessoais deverá ser apenas aquele estritamente necessário para o alcance das finalidades determinadas, conforme a Legislação aplicável, e/ou por expressa solicitação de eliminação pela SCP, salvo em razão de cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

17.9. Cada Parte deve prestar a assistência mínima razoável à outra Parte no cumprimento das exigências da Leis de Proteção de Dados Pessoais quando se refiram ao objeto do Contrato aqui aditado ou a Dados Pessoais compartilhados entre si.

17.9.1. Nesse sentido, cada Parte deve cooperar com a outra Parte para responder a qualquer solicitação de um Titular de Dados Pessoais ou qualquer consulta/auditoria da Autoridade Nacional de Proteção de Dados e outros órgãos competente.

17.10. Se uma das Partes receber solicitação de Titular de Dados Pessoais sobre direitos compreendidos pelas responsabilidades da outra Parte, a solicitação deverá ser encaminhada a esta Parte em até 24 (vinte e quatro) horas do recebimento do pedido.

17.11. Cada Parte compromete-se a comunicar por escrito à outra Parte em até 24 (vinte e quatro) horas, a partir da ciência da ocorrência de qualquer incidente de segurança de Dados Pessoais que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares envolvidos, incluindo, mas não se limitando a qualquer perda potencial ou real sobre a integridade, confidencialidade e disponibilidade dos Dados Pessoais compartilhados e/ou qualquer violação das medidas físicas, técnicas e organizacionais adotadas para proteção dos Dados Pessoais compartilhados.

17.12. Cada Parte é responsável pela comunicação do incidente de segurança ao titular e à Autoridade Nacional de Proteção de Dados, nos termos do art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados. Não obstante, as Partes prestarão, dentro do possível, assistência razoável uma à outra, conforme necessário, para promover a resolução de qualquer incidente de segurança relacionado aos Dados Pessoais compartilhados entre si.

17.13. As Partes se comprometem aos termos aqui avençados quanto às cláusulas acima sobre Tratamento de Dados Pessoais, cumprindo de maneira diligente, estabelecendo suas políticas, inclusive para que os titulares de dados sejam informados dos seus direitos e tenham acesso a eles.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

17.14. Todos os dados pessoais, cujos titulares são, exemplificativamente, colaboradores, funcionários, fornecedores, clientes, devem ser tratados dentro dos limites para os quais são coletados.

17.15. Sem prejuízo do aqui disposto, as Partes se obrigam a observar e cumprir normas e procedimentos que vierem a ser publicados ou requeridos por entidades reguladoras, principalmente pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados, no âmbito do Tratamento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

18.1. Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 0,33% (zero inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária com base na variação do IPCA, ou, na sua falta, por índice que vier a substituí-lo em caso de sua extinção, incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

18.1.1. Não obstante o acima disposto, fica desde logo estabelecido que as penalidades decorrentes da mora não serão devidas pela **Sócia Ostensiva**, quando não houver disponibilidade de caixa para fazer qualquer pagamento aos **Sócios Participantes**.

18.2. A **Sócia Ostensiva**, se necessário, poderá fornecer aos **Sócios Participantes** informações, manuais e sistemas tecnológicos de sua propriedade, os quais serão devolvidos e não utilizados ao término deste Contrato, sob pena de **Sócios Participantes** se sujeitarem a aplicação das penalidades criminais previstas em lei (crime de concorrência desleal, apropriação indébita etc.), e civis de natureza indenizatória.

18.3. Qualquer condescendência que uma Parte tiver para com a outra, no âmbito deste Contrato, não constituirá em sua novação ou alteração, sendo considerado com mera liberalidade.

18.4. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas do Contrato não implicará em nulidade do todo, mas apenas da parte atingida pela decisão judicial, devendo as Partes empregar os melhores esforços para estabelecer, conjuntamente, norma substituta, e, não sendo possível, resilir o presente Contrato.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

18.5. Reconhecem as Partes a confidencialidade dos termos e condições deste contrato, assim como das demais informações que, em virtude dele ou durante sua negociação tiveram conhecimento a respeito de cada um e das peculiaridades do Hotel, obrigando-se as Partes a não divulgá-las, salvo se expressamente autorizado.

18.6. Todos os documentos confeccionados e relacionados a este Contrato passarão a fazer parte integrante deste, inclusive eventuais correspondências trocadas pelas Partes.

18.6.1. As Partes declaram que em caso de dúvidas ou conflitos com relação a quaisquer termos e condições constantes deste instrumento, os seus anexos, atuais e futuros, servirão como referência para sua melhor e correta interpretação, completando-o no caso de eventual omissão.

18.7. Fica autorizada a Sócia-Ostensiva, votando como se eles fosse, a representar, nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio, os Sócios-Participantes desta SCP (condôminos) que não estiverem nelas presentes ou representados por procuração a terceiro. Fica vedado o voto da Sócia-Ostensiva, em representação do condômino do subcondomínio hoteleiro, em matéria que delibere a renovação de seu contrato de administração ou SCP, seus honorários bem como suas prestações de contas.

18.8. Fica estabelecido que se esta SCP for terminada, independente do motivo que lhe deu causa, a relação jurídica de administração condominial, o uso das unidades das autônomas hoteleiras e eventual exploração comercial das áreas comuns pela **Sócia Ostensiva**, estará automaticamente rescindida.

18.9. O presente Contrato será regido pelas disposições legais aplicáveis, em especial aquelas constantes no Código Civil, bem como pela Convenção de Condomínio, pelo Regimento Interno e por qualquer outro documento relativo à institucionalização jurídica do Hotel.

18.10. São anexos deste Contrato:

- **Anexo I** – Minuta do Termo de Adesão;
- **Anexo II** - Contrato de Rateio de Custos e Despesas;
- **Anexo III** - Cálculo da distribuição de dividendos; e
- **Anexo IV** – Padrões Básicos da Marca.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

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

18.11.1. Nada neste Contrato será interpretado como criando ou constituindo qualquer espécie de vínculo societário, associativo, de representação ou agenciamento entre a ICH e o Condomínio e/ou Condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do Condomínio perante seus empregados. A ICH e o Condomínio serão os únicos responsáveis em todos os aspectos, por seus negócios, atividades e obrigações de qualquer natureza, inclusive civis, comerciais, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, não havendo, também, qualquer espécie de vínculo empregatício entre os empregados da ICH e do Condomínio.

18.12. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todo e qualquer comunicado e ou aviso que dependa de autorização expressa deverão ser feitos por escrito e entregues em mãos ou transmitidos de forma eletrônica ao endereço eletrônico da outra Parte (e-mails com confirmação de leitura) e serão considerados entregues quando recebidos pelos responsáveis, conforme dados cadastrais trocados entre as Partes neste ato.

18.12.1. Se qualquer das Partes modificar o seu endereço, telefone ou e-mail, deverá comunicar a alteração à outra Parte.

18.13. As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que têm poderes para celebrar e capacidade para executar por completo o objeto do presente Contrato, bem como não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados entre as Partes, ou quaisquer disposições do estatuto social da ICH.

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

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

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

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

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

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

18.19. As Partes elegem o foro de cidade de São Paulo, SP, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas processuais, e com a verba honorária de sucumbência.

E, por estarem justos e contratados, firmam as Partes este instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro
BABEECE440EC430...

PORTE PLATINA 220 SPE LTDA.
Marco Antonio Melro
Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.

DocuSigned by:
Sergio Bueno
0B5B3E706930484...

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.
Sergio Bueno Silva

DS
AT

Testemunhas:

DocuSigned by:
Eduardo Perrot Marclury
D3A481DBDB784F7...

Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Mila Soares
8B41DFBD31424BB...

Nome:
CPF:

DS
AT

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO I
TERMO DE ADESÃO

Sócio Participante: _____
Nome do contato (caso Sócio seja PJ):_____
Nacionalidade:_____
Estado Civil: _____
Data de aniversário: _____
Profissão:_____
RG:_____ CPF/CNPJ:_____
Endereço: _____
CEP:_____ Cidade:_____ Estado:_____
Telefone(s) de contato: _____
Email de contato:_____

Apartamento(s) de Titularidade do **Sócio Participante, em decorrência da aquisição de unidade autônoma, conforme Contrato de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma, localizada no Setor Hoteleiro do CONDOMINIO URMAN SÃO PAULO.**

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do Subcondomínio Hoteleiro do Inserir nome do condominio;

b) a Sócia Ostensiva é a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH");

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

c) entendo e reconheço que não há garantia de distribuição de resultados aos Sócios desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);

d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do referido instrumento;

e) adiro à referida SCP como Sócio Participante;

f) atenderei as deliberações da CVM – Comissão de Valores Mobiliários – no caso de alienação de mais de um Apartamento de minha propriedade por meio de oferta pública;

g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Sócia Ostensiva,** em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;

h) autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela ICH ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (e1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (e2) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que me é exclusivo.

i) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, quando solicitados, sob pena de a Sócia-Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que me sejam eventualmente devidos pela SCP:

   (i) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, matrícula atualizada do(s) apartamento(s) expedida com menos de 30 dias da data de entrega; ou,

   (ii) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, cópia autenticada do instrumento de aquisição do(s) apartamento(s), matrícula do imóvel em nome do vendedor, documento assinado pelo alienante com firma reconhecida, autorizando a SCP a pagar os valores devidos pela SCP ao adquirente.

j) consinto expressamente com o tratamento de meus dados pessoais, nos termos da legislação específica atinente à matéria, e declaro inequívoca ciência de que o tratamento em questão é realizado de acordo com as devidas bases legais.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

Para fins de recebimento dos resultados da SCP, indico a conta bancária abaixo:

Titular: _____
CNPJ/CPF: _____
Conta corrente nº _____
Banco _____ Agência _____
Cidade _____

E, por estarem assim justos e contratados, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, ___ de _____ de 20__

_____
SÓCIO PARTICIPANTE

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO DE RATEIO DE CUSTOS E DESPESAS

Pelo presente instrumento, as Partes:

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.584.924/0001-08, estabelecida em Porto Alegre/RS na Rua Dezoito de Novembro, nº 273, 6º andar, bairro Navegantes, CEP 90240-040, neste ato representada na forma de seu estatuto social (a "Centralizadora"); e

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S./A. - SCP – TRU TATUAPÉ, sociedade em conta de participações, inscrita no CNPJ sob nº [x], com estabelecimento na Rua [x], [x], em [x], neste ato representado por seus representantes abaixo assinados (a "Beneficiária").

Doravante, Centralizadora e Beneficiária serão denominadas, em conjunto, como as "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Centralizadora e a Beneficiária são pessoas jurídicas constituídas no Brasil, pertencentes ao mesmo grupo econômico;

(ii) A Beneficiária se utiliza da estrutura administrativa e operacional da Centralizadora;

(iii) As Partes compartilharão, conforme as regras previstas no presente instrumento, os custos e despesas necessárias, normais e usuais pertinentes à estrutura administrativa e operacional por elas compartilhadas.

As Partes têm entre si, justo e acertado, o presente Contrato de Rateio de Custos e Despesas (o "Contrato"), que será regido de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a definição das regras gerais de rateio de custos e despesas entre as Partes, cuja especificação constará na Cláusula 2 deste Contrato.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

1.2. As Partes poderão inserir ao escopo do presente Contrato, outros custos e despesas que serão por elas rateadas, mediante formalização através de termo aditivo.

2. FORMA DE RATEIO

2.1. Para os fins deste Contrato, as Partes, desde já, ajustam que os critérios para rateio de custos e despesas, que serão descritos adiante, se aplicam aos seguintes serviços (os "Serviços Administrativos Centralizados"):

(i) Administrativo;
(ii) Auditoria Interna;
(iii) Controle de Gestão ou Controladoria
(iv) Controles Internos;
(v) Financeiro;
(vi) Contabilidade e Fiscal;
(vii) Informática (TI);
(viii) Departamento Pessoal; e
(ix) Recursos Humanos.

2.2. A apuração dos custos e despesas será realizada com base nas despesas efetivas fixas e variáveis ocorridas no mês corrente, apuradas até o dia 25 do mês, em relação às rubricas descritas na cláusula 2.1 deste Contrato. Cada uma das referidas rubricas será dividida pelo total de unidades habitacionais integrantes do *Pool* no período, e a despesa assumida pela Beneficiária em cada uma das rubricas de despesa, corresponderá à multiplicação do resultado dessa divisão pelo número de unidades habitacionais integrantes do *Pool* no mesmo período. Ao final da apuração descrita nessa cláusula 2.2, será encaminhada à Beneficiária uma nota de débito de reembolso com o detalhamento da cobrança (a "Nota de Débito"), constando o valor total da despesa a ser reembolsada.

2.3. Caberá a Centralizadora a apuração dos valores que deverão ser reembolsados pela Beneficiária em virtude dos custos e despesas rateadas, conforme a proporção definida no presente instrumento.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

2.4. Os valores a serem ressarcidos pela Beneficiária em favor da Centralizadora, nos termos deste Contrato, deverão ser creditados em conta corrente de titularidade da Centralizadora no prazo indicado neste Contrato, mediante apresentação da respectiva nota de débito pela Centralizadora. (a "Nota de Débito").

2.5. Caberá às Partes observar e cumprir as normas contábeis e fiscais vigentes aplicáveis às despesas e custos compartilhados no âmbito deste Contrato.

2.6. Cada Parte deverá manter a sua escrita contábil em conformidade com os valores rateados por força deste Contrato, de forma clara, objetiva e de acordo com as normas contábeis vigentes.

3. VIGÊNCIA E RESCISÃO

3.1. O presente Contrato vigerá pelo mesmo prazo de vigência do Contrato de Constituição da SCP.

3.12. Em caso de término do Contrato de SCP, o presente Contrato será considerado terminado, devendo o final das operações da SCP ocorrer simultaneamente com este Contrato.

4. PRAZO DE REEMBOLSO

4.1. O levantamento das despesas será realizado pela Centralizadora até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês de competência (item 2.2 do contrato).

4.2. A empresa Beneficiária, por sua vez, deverá realizar o pagamento até o 3º (terceiro) dia de cada mês subsequente ao da competência.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. É vedado às Partes ceder o presente Contrato, total ou parcialmente, sem aprovação prévia e expressa da outra Parte, que, quando concedida, deverá ser interpretada de forma restritiva, exclusivamente para os fins a que se destina.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

5.2. Observadas as cláusulas 3.1 e 3.2 deste Contrato, o presente instrumento somente poderá ser alterado mediante formalização de Termo Aditivo, assinado pelas Partes.

5.3. Caso qualquer termo, cláusula ou compromisso previsto neste Contrato venha a se tornar ineficaz ou inexequível, tal fato não afetará a validade ou a exequibilidade das demais, que devem ser cumpridas fielmente.

5.4 Ficam ratificados pelo presente os critérios de apuração do rateio de custos e despesas até então utilizados pelas Partes.

6. FORO

As Partes elegem o foro de Porto Alegre/RS como competente para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente instrumento.

E assim por estarem as Partes certas e ajustadas, firmam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

_____

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S/A

_____

SCP _____

Testemunhas:

1._____ 2._____

Nome: Nome:

CPF: CPF:



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO III - Cálculo da distribuição de dividendos

1. Nas ocasiões em que houver distribuição de dividendos por esta **SCP**, o dividendo a ser distribuído (DL) a cada Sócio será calculado pelo seguinte critério:

   a) Serão somadas as frações ideais das unidades autônomas participantes da **SCP** no período de apuração dos dividendos a distribuir, ora denominada "Participação nos lucros dos **Sócios-Participantes**",

   b) Do total apurado acima, será somado um valor correspondente a 5% (cinco por cento) da menor fração ideal dentre os Sócios-Participantes, ora denominada de "Participação nos lucros da **Sócia Ostensiva**";

   c) A soma da "Participação nos lucros dos **Sócios Participantes**" mais a "Participação nos lucros da **Sócia Ostensiva**", ora denominada "Somatório das Participações na SCP, corresponderá a 100% dos dividendos a distribuir;

   d) O dividendo a ser distribuído será proporcional ao percentual de cada participação nos lucros, incluindo a participação nos lucros da **Sócia Ostensiva**, cabendo serem observadas as seguintes fórmulas, na sequência a seguir:

PP= PI / ΣPI

PP = Participação em percentual nos lucros de cada sócio
PI = Fração Ideal do **Sócio -Participante** no Hotel
ΣPI = Somatório das Participações na **SCP**

DL = (L x PP/365) x n

DL = Dividendo a ser distribuído a cada Sócio
L = Dividendo total a ser distribuído

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

PP = Participação nos lucros de cada Sócio
n = número de dias que o Sócio Participante participa na SCP durante o referido ano-fiscal.

2. Em caso de prejuízo, este será rateado entre os sócios da mesma forma pela qual os dividendos são distribuídos.

3. Caso a **Sócia-Ostensiva** seja proprietária de unidades autônomas do empreendimento e participe desta SCP também como **Sócia-Participante**, terá ela o mesmo tratamento dispensado aos demais **Sócios-Participantes** sem prejuízo de também ter mantida sua participação nos lucros pelo desempenho original de **Sócia-Ostensiva**.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

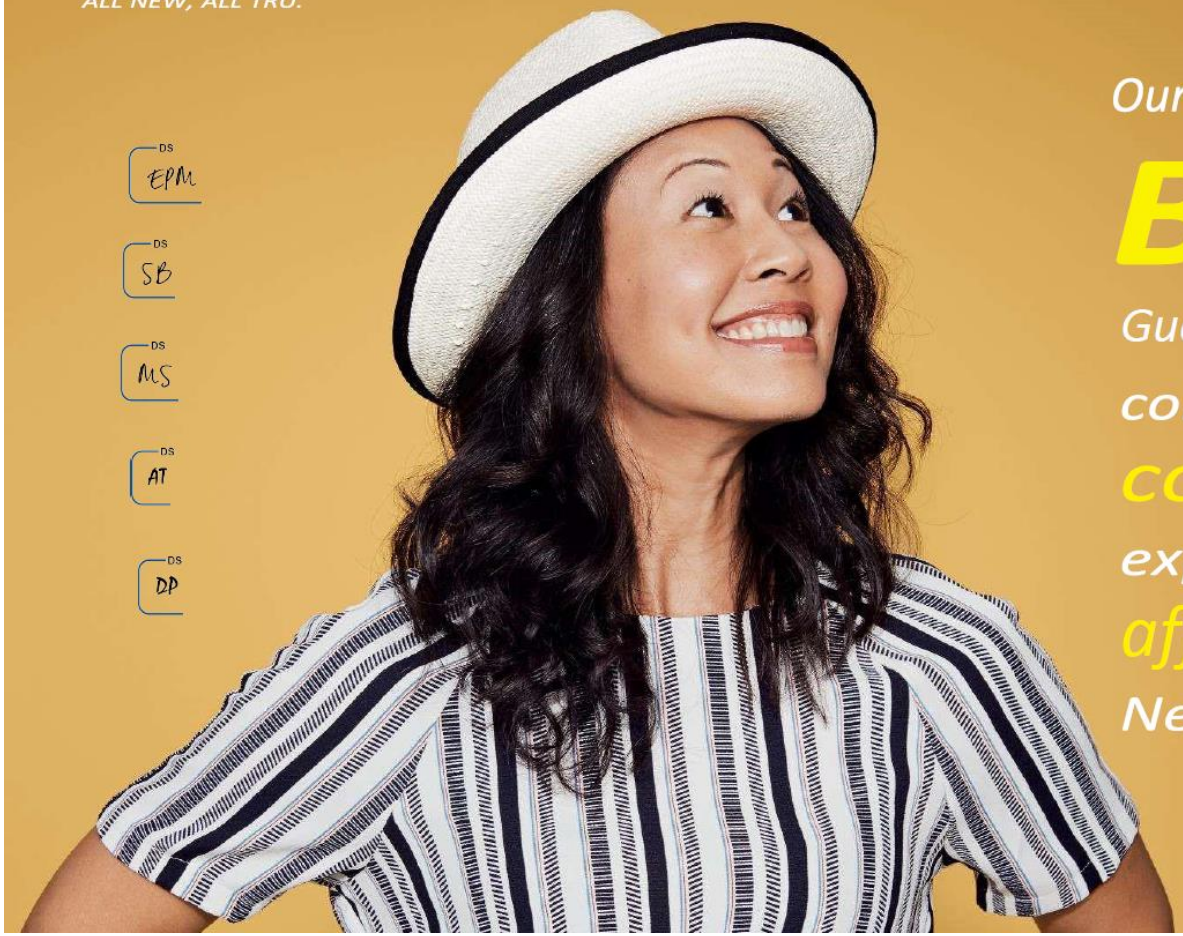
ANEXO IV – PADRÕES BÁSICOS DA MARCA

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

Our

BELIEF

Guests shouldn't have to compromise between a consistent, fun experience and an affordable price. Neither should you.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

Our

THREE CORE PRINCIPLES

- Simplified
- Spirited
- Grounded in Value



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



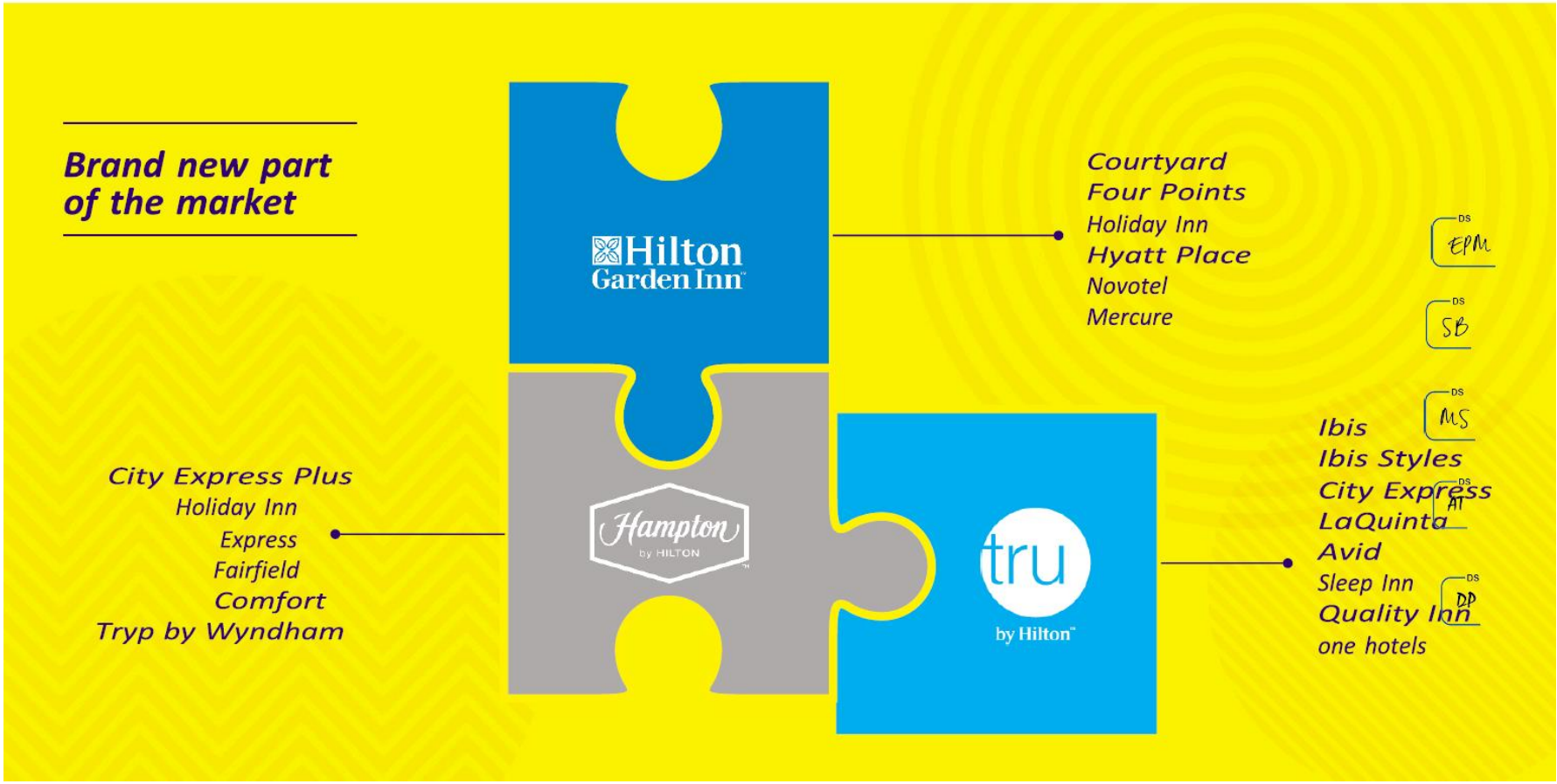
APPEALS TO A BROAD RANGE OF TRAVELER

- Cross generational
- Zest for life
- Value experiences
- Technology forward
- Social
- Want to pay for the basics —but not for the things they don't need
- Looking for a forward -leaning, fresh and functional design

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

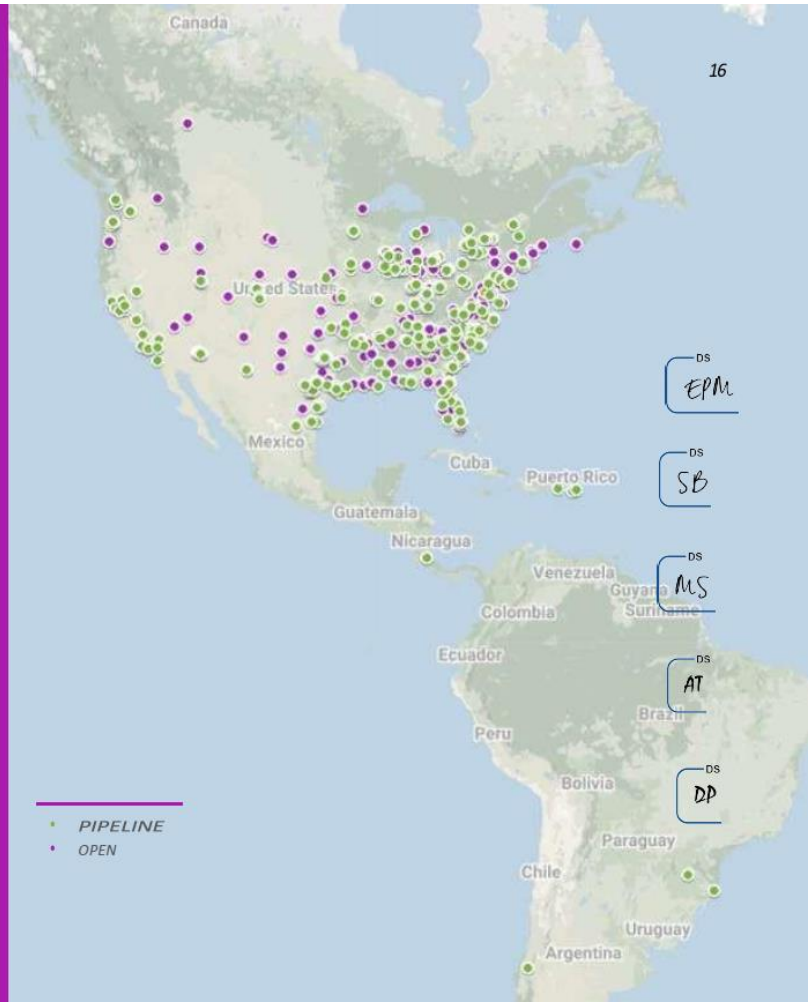


DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

214
HOTELS OPEN
ACROSS 41 US STATES & CANADA

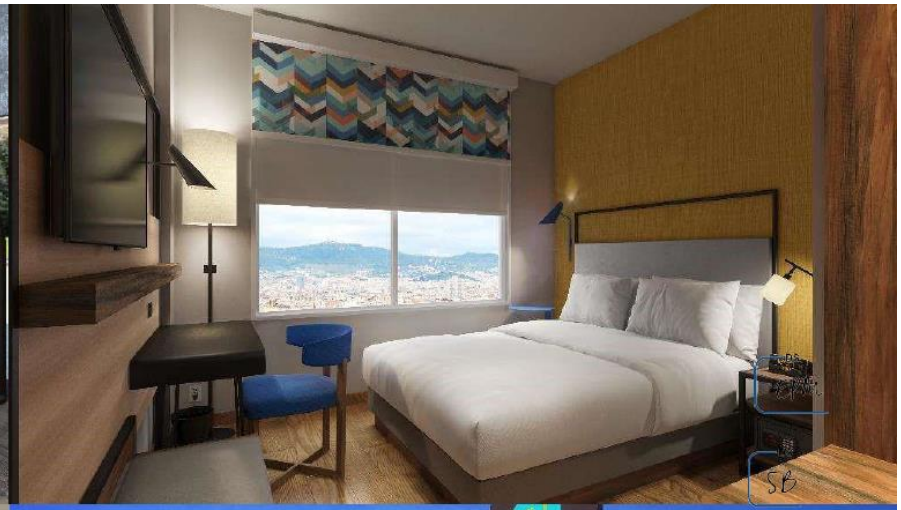
≈250
IN PIPELINE
US (including Puerto Rico), Brazil, Canada, Chile, Costa Rica, Dominican Republic, and Mexico

As of 12/31/2021



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA







PRODUCT UNLIKE ANYTHING IN THE HILTON PORTFOLIO — OR THE INDUSTRY.



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

tru by Hilton™

Lobby Plan

261 m2 (Net)

Zones and Key Adjacencies



Game area: 22 seats
Dining area: 30 seats
Lounge area: 25 seats
Work area: 8 seats
Total: 85 seats

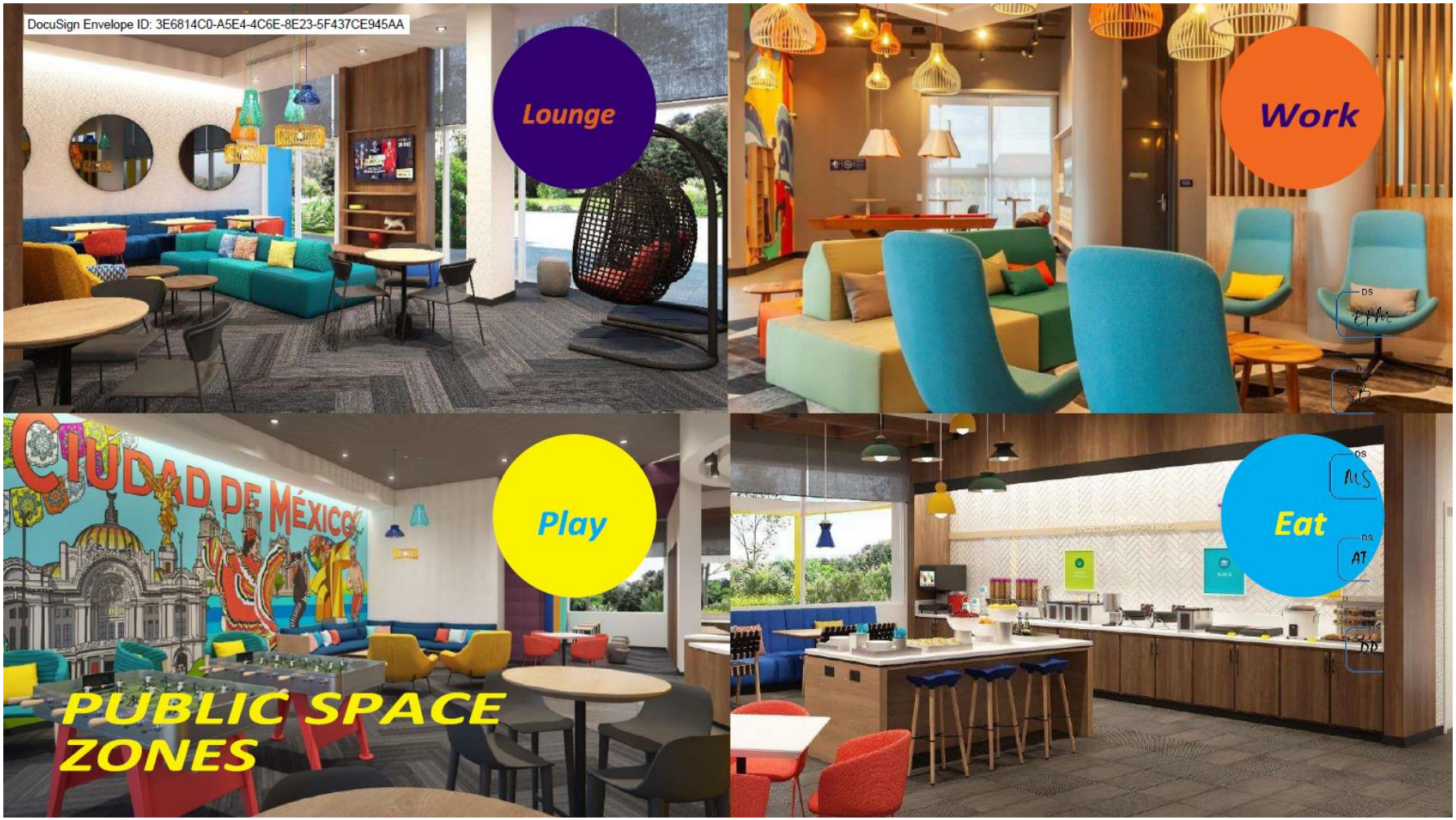
1. Brand Walk-off Mat
2. Front Desk
3. Eat & Sip Market
4. TV's Mounted to Ceiling (above)
5. Lounge Area with Comfortable Seating and Dining or Work surface options
6. 24-Hour Coffee Station with Louver Wall
7. Local Mural Wall
8. Game Area with Game Table
9. Communal Gaming Seating
10. Media Wall
11. Trash & Recycling Station with Board Game Storage
12. Powered Community Table with Bar-Height Seating
13. Dining Area with Traditional Dining Tables and Banquette Seating
14. Breakfast Bar with Storage (below)
15. Semi-private Work Pods
16. Work Area with Printer Functionality
17. Louver Wall for Additional Privacy
18. Glass Storefront
19. Porcelain Tile with Integrated Carpet Tiles
20. Outdoor Patio with Tables and Lounge Seating (optional)
21. Tru-ly local wall with digital signage
22. Pantry
23. Public Restrooms

DS EPM
DS SB
DS MS
DS AT
DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



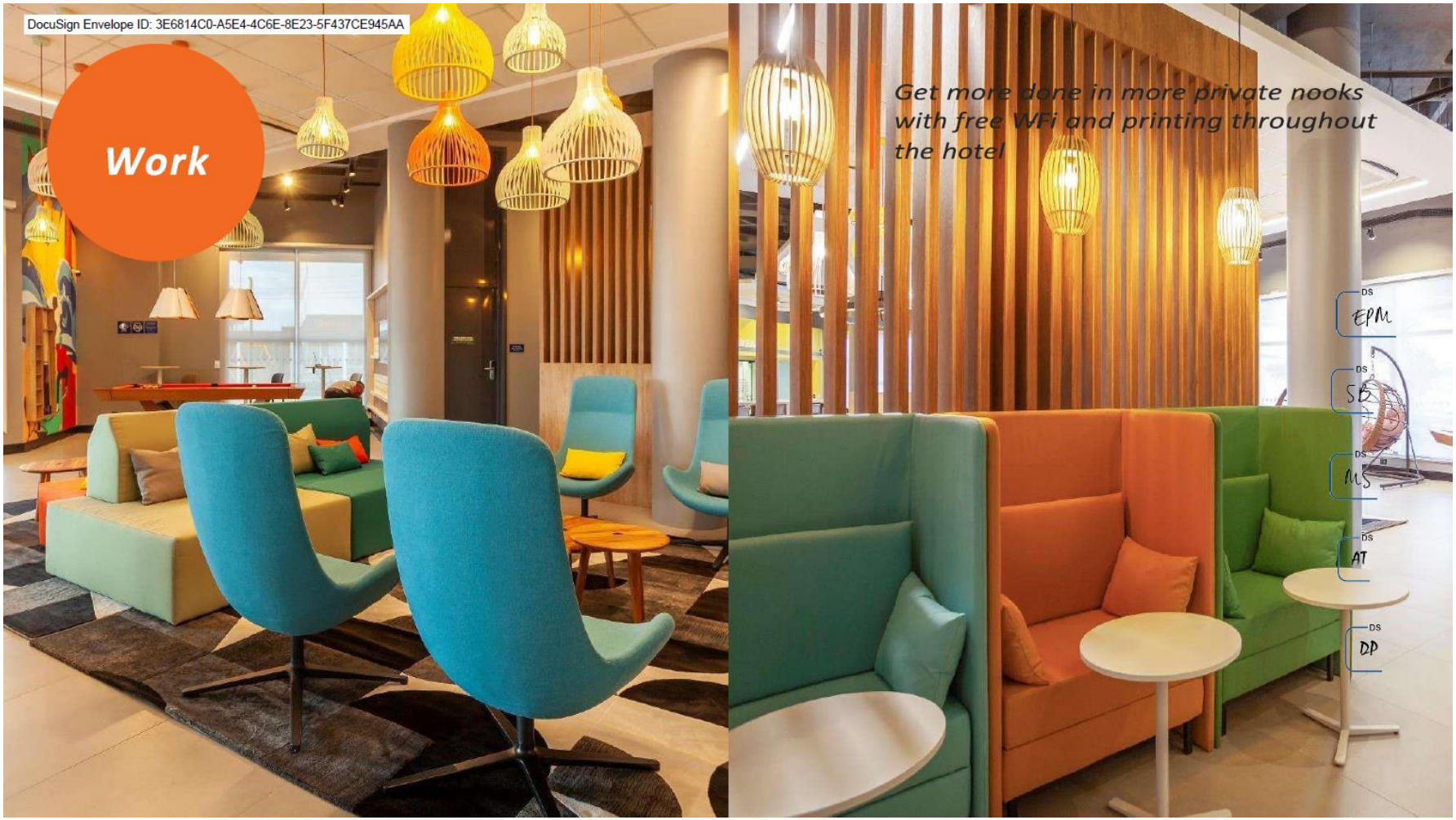
DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



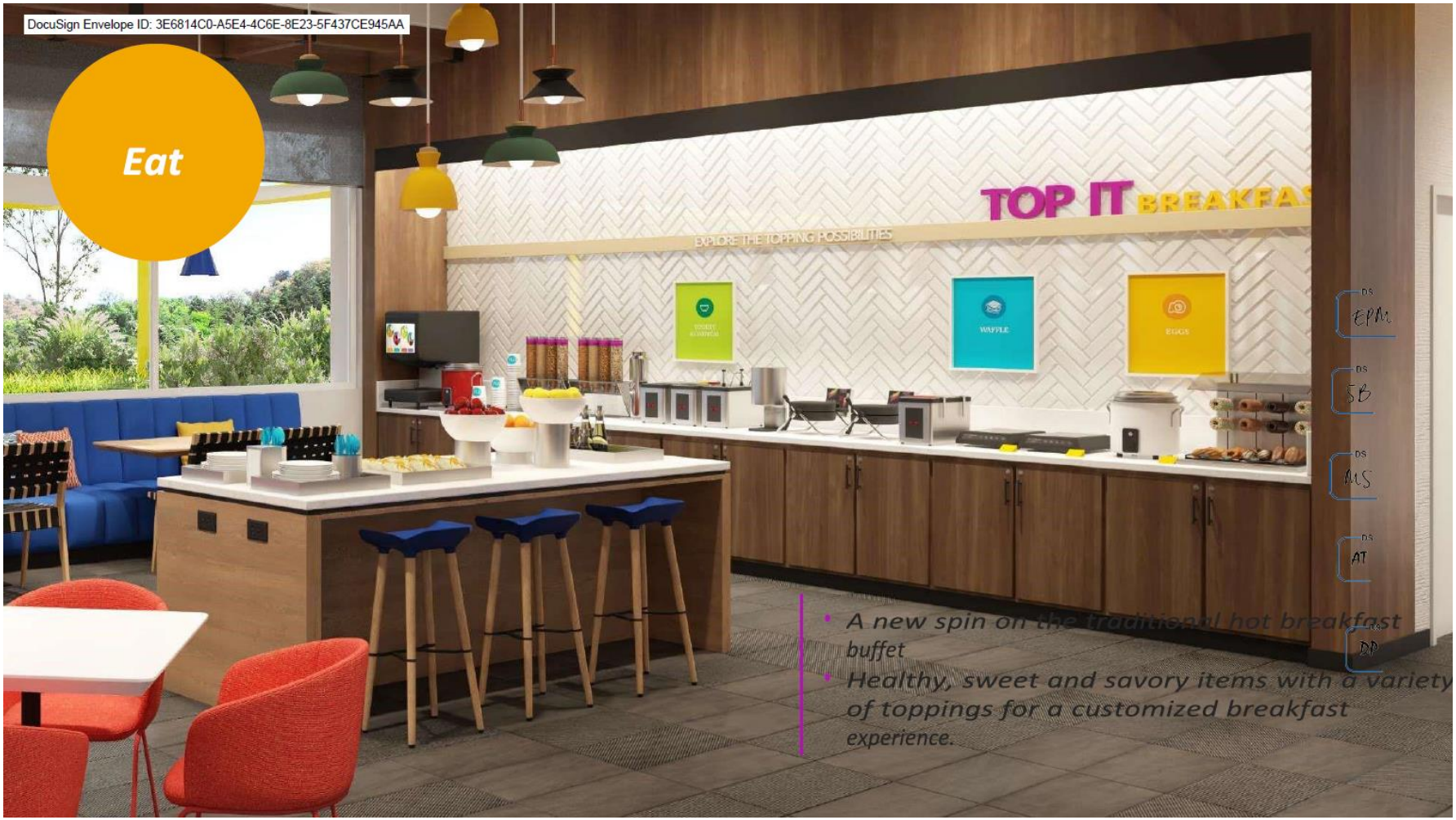
DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

tru by Hilton™

16.89 m2 (Net)

Single Queen Gue

26



DS EPM

DS SB

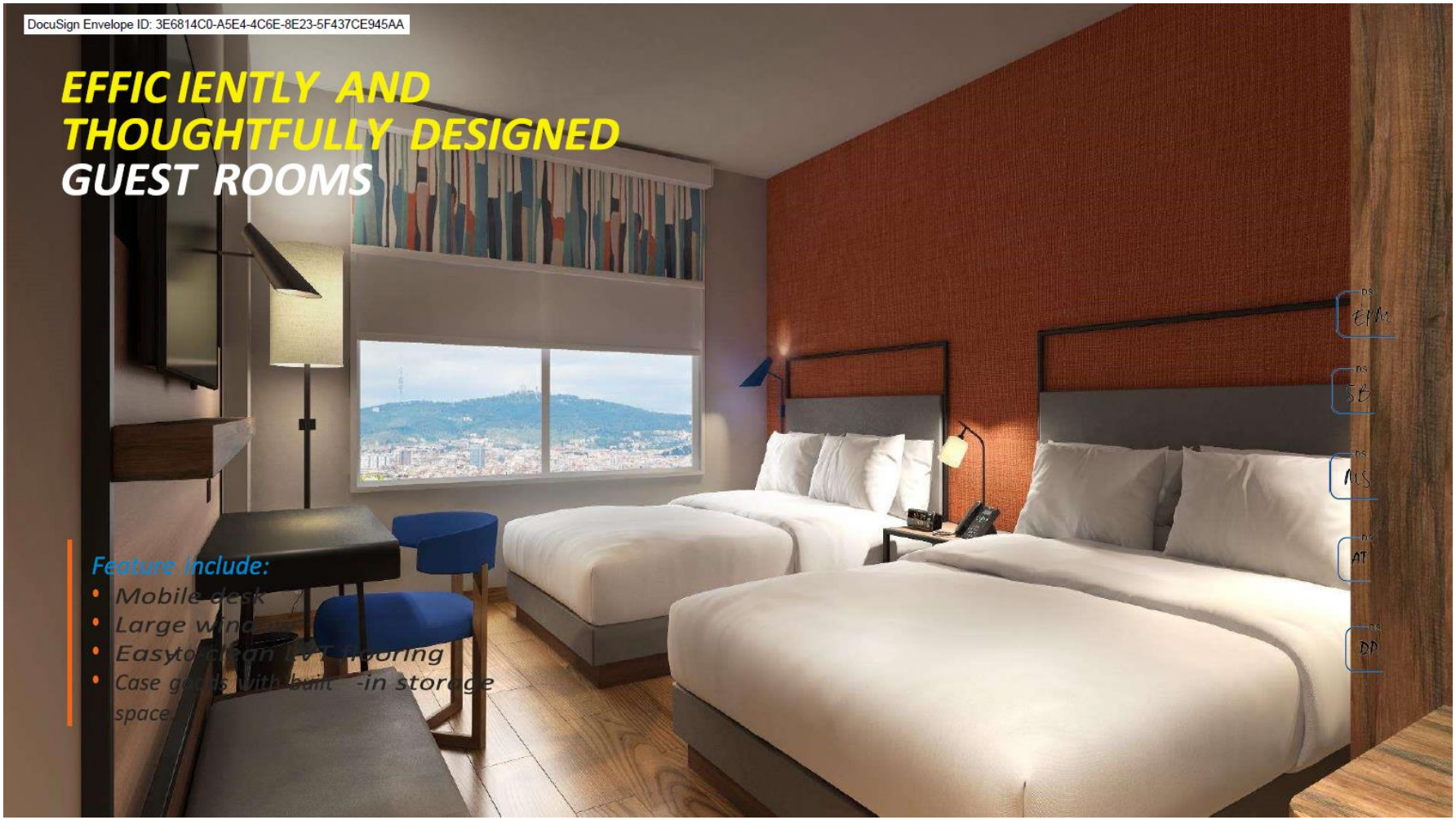
DS MS

DS AT

DS DP

1. Landing Zone
2. Full Length Mirror
3. Decorative Wall Hooks
4. Hanging Clothes Storage (above)
5. Luggage Bench
6. Refrigerator (below)
7. Iron and Ironing Board
8. Wall-Mounted with TV Unit and power outlets
9. TV
10. Laminate Wall Panels
11. Storage Bench with Cushion (below)
12. Mobile Desk and Task/Lounge Chair
13. Dual-Directional Task/Ambient Lighting
14. Trash
15. HVAC unit above landing zone
16. Printed Solar Sheer & Blackout
17. Double Window
18. Floor Lamp
19. Accent Nightstand
20. Task Lighting
21. Queen Bed & Headboard
22. Nightstand with Alarm Clock/Power, Phone
23. Vinyl wallcovering Finish with Accent Color at Headboard Wall
24. Luxury Vinyl Tile (LVT)
25. Expansive Vanity with Towel Storage (below), Storage Shelf (above)
26. Illuminated Mirror
27. Vinyl Wallcovering Accent Wall
28. Hair Dryer in Bag (Hanging on Hook)
29. Shower with Glass Sliding Door and Exterior Towel Bar
30. Vertical Grab Bar
31. Bulk Dispensers
32. Ceramic Tile Flooring with Narrow Grout Line
33. Wall hooks in bathroom

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

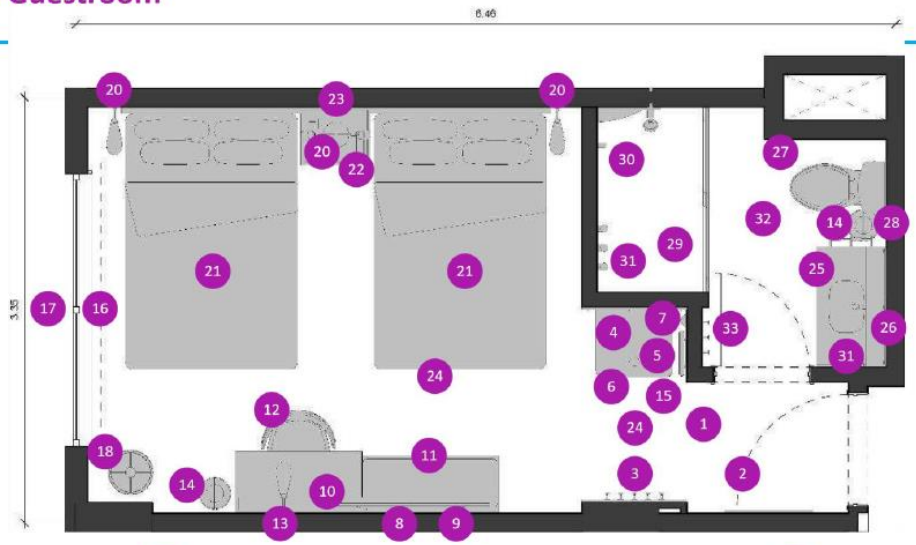


DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

tru by Hilton™

Double Full Guestroom

21.23 m2 (Net)



DS EPM

DS SB

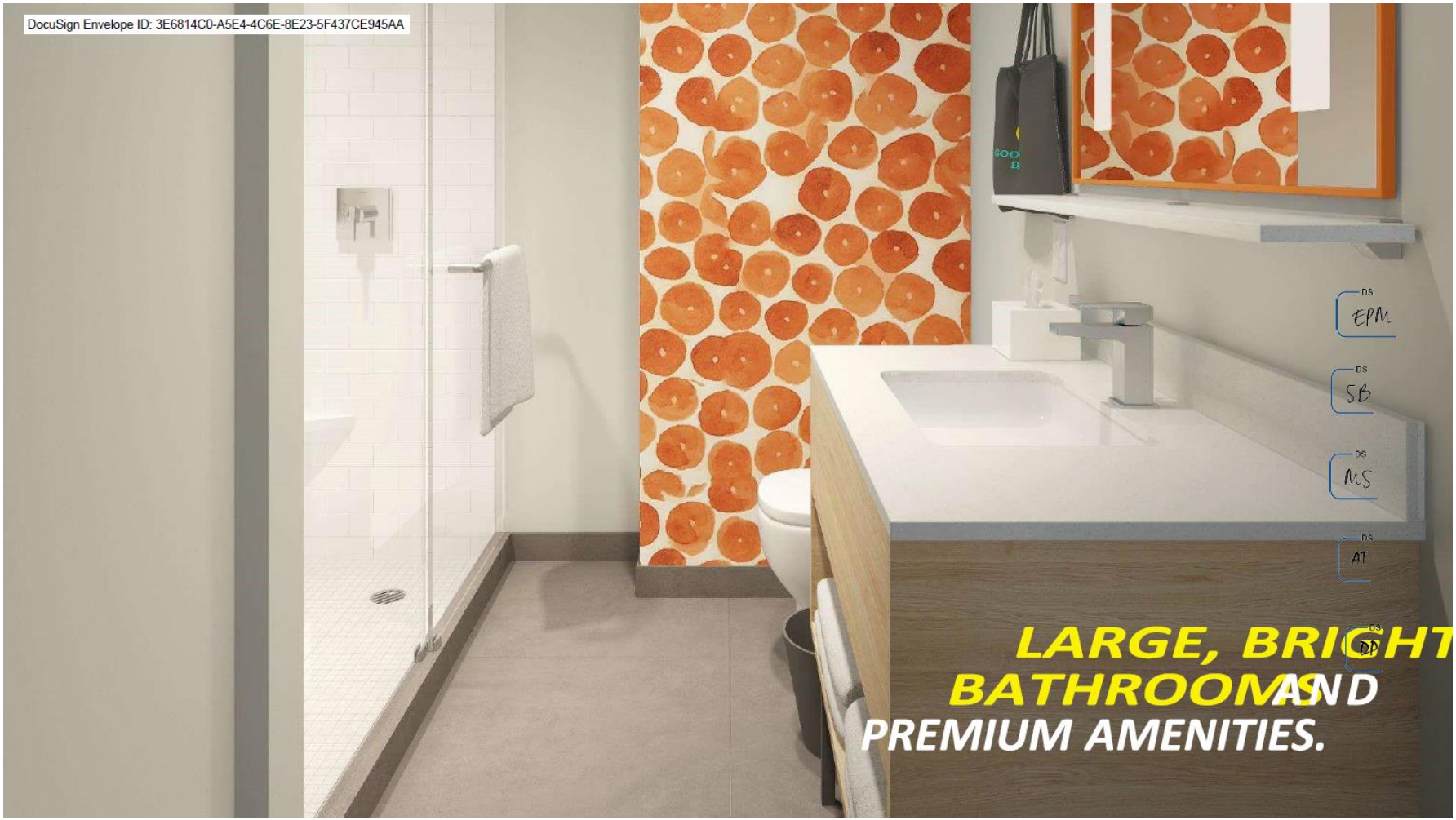
DS MS

DS AT

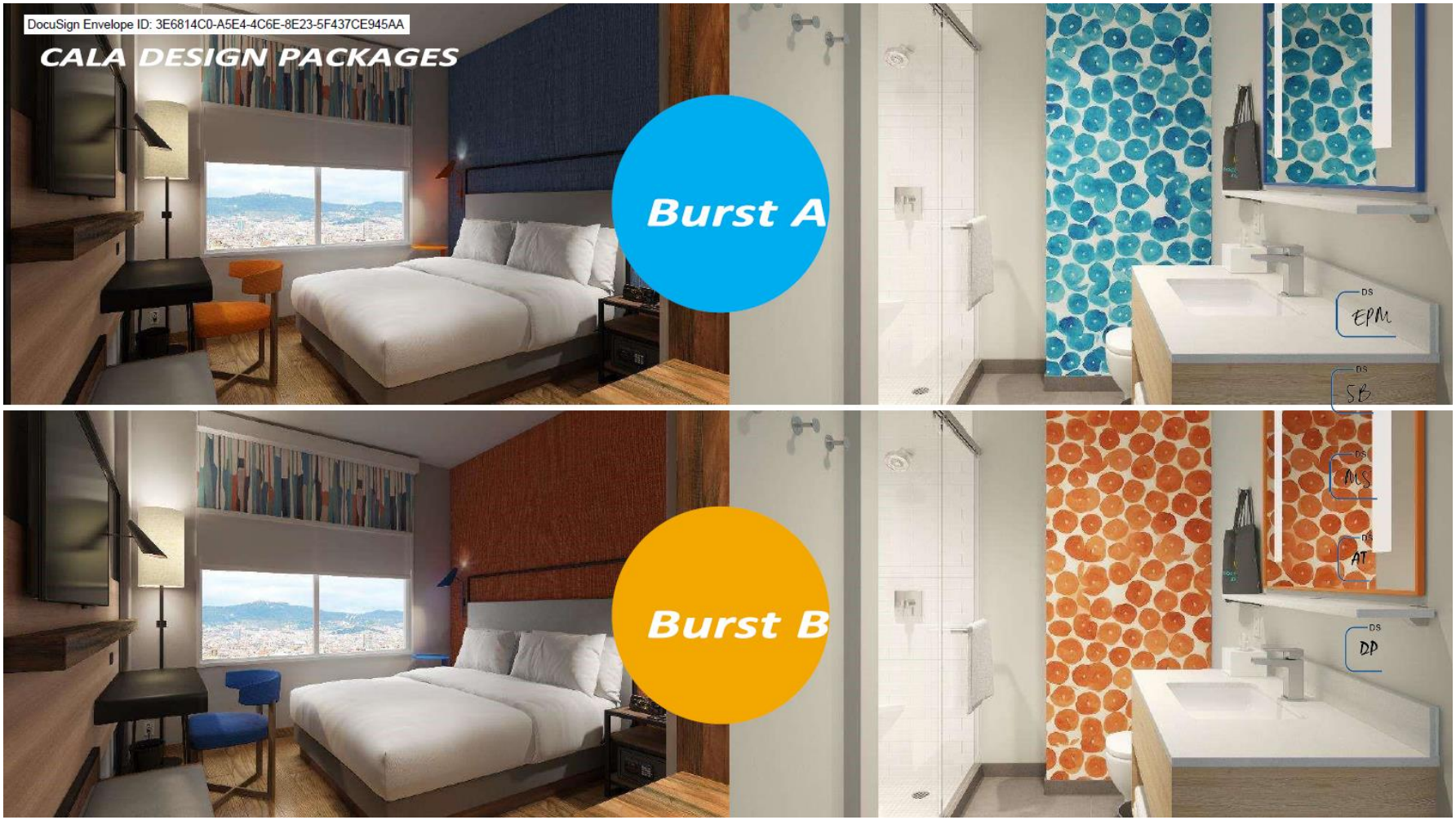
DS DP

1. Landing Zone
2. Full Length Mirror
3. Decorative Wall Hooks
4. Hanging Clothes Storage (above)
5. Luggage Bench
6. Refrigerator (below)
7. Iron and Ironing Board
8. Wall-Mounted with TV Unit and power outlets
9. TV
10. Laminate Wall Panels
11. Storage Bench with Cushion (below)
12. Mobile Desk and Task/Lounge Chair
13. Dual-Directional Task/Ambient Lighting
14. Trash
15. HVAC unit above landing zone
16. Printed Solar Sheer & Blackout
17. Double Window
18. Floor Lamp
19. Not Applicable
20. Task Lighting
21. Queen Bed & Headboard
22. Nightstand with Alarm Clock/Power, Phone
23. Vinyl wallcovering Finish with Accent Color at Headboard Wall
24. Luxury Vinyl Tile (LVT)
25. Expansive Vanity with Towel Storage (below), Storage Shelf (above)
26. Illuminated Mirror
27. Vinyl Wallcovering Accent Wall
28. Hair Dryer in Bag (Hanging on Hook)
29. Shower with Glass Sliding Door and Exterior Towel Bar
30. Vertical Grab Bar
31. Bulk Dispensers
32. Ceramic Tile Flooring with Narrow Grout Line
33. Wall hooks in bathroom

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

tru

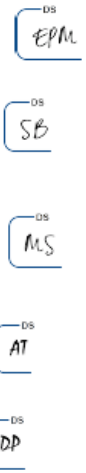
by Hilton™

Being value -conscious and delivering a vibrant guest experience are no longer mutually exclusive.

IT'S UNIQUELY TRU.



DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA



ANEXO I (D) – Termo de Adesão

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO I
TERMO DE ADESÃO

Sócio Participante: _____
Nome do contato (caso Sócio seja PJ):_____
Nacionalidade:_____
Estado Civil: _____
Data de aniversário: _____
Profissão:_____
RG:_____ CPF/CNPJ:_____
Endereço: _____
CEP:_____ Cidade:_____ Estado:_____
Telefone(s) de contato: _____
Email de contato:_____

Apartamento(s) de Titularidade do **Sócio Participante, em decorrência da aquisição de unidade autônoma, conforme Contrato de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma, localizada no Setor Hoteleiro do CONDOMINIO URMAN SÃO PAULO.**

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), referentes à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do Subcondomínio Hoteleiro do Inserir nome do condominio;

b) a Sócia Ostensiva é a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH");

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

c) entendo e reconheço que não há garantia de distribuição de resultados aos Sócios desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);

d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do referido instrumento;

e) adiro à referida SCP como Sócio Participante;

f) atenderei as deliberações da CVM – Comissão de Valores Mobiliários – no caso de alienação de mais de um Apartamento de minha propriedade por meio de oferta pública;

g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) apartamento(s) para ser(em) explorado(s) pela **Sócia Ostensiva,** em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;

h) autorizo que meu(s) apartamento(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela ICH ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (e1) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (e2) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que me é exclusivo.

i) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, quando solicitados, sob pena de a Sócia-Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que me sejam eventualmente devidos pela SCP:

(i) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, matrícula atualizada do(s) apartamento(s) expedida com menos de 30 dias da data de entrega; ou,

(ii) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, cópia autenticada do instrumento de aquisição do(s) apartamento(s), matrícula do imóvel em nome do vendedor, documento assinado pelo alienante com firma reconhecida, autorizando a SCP a pagar os valores devidos pela SCP ao adquirente.

j) consinto expressamente com o tratamento de meus dados pessoais, nos termos da legislação específica atinente à matéria, e declaro inequívoca ciência de que o tratamento em questão é realizado de acordo com as devidas bases legais.

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

Para fins de recebimento dos resultados da SCP, indico a conta bancária abaixo:

Titular: _____
CNPJ/CPF: _____
Conta corrente nº _____
Banco _____ Agência _____
Cidade _____

E, por estarem assim justos e contratados, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, ___ de _____ de 20__

_____
SÓCIO PARTICIPANTE

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

ANEXO I (E) – Contrato de Comodato

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

ANEXO 2 AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA HOTELEIRA

CONTRATO DE COMODATO DE ÁREAS E EQUIPAMENTOS

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns* (o "Contrato"), as Partes (ou, isoladamente, "Parte") que o firmam:

- como **COMODANTE, CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, , imóvel esse de propriedade da empresa **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, , neste ato por seu representante legal ao final assinado,;

- como **COMODATÁRIA**, a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH") estabelecida à Rua 18 de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ sob o número 02.584.924/0001-08, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. **Sérgio Bueno Silva**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Publica registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Considerando que:

(i) o **Comodante** é um condomínio edilício qu se encontra em construção, localizado no endereço acima apresentado e aprovado perante a Municipalidade de São Paulo - para uso hoteleiro (o "Empreendimento");

(ii) nos termos da convenção de condomínio (a "Convenção Condominial"), o **Comodante** poderá ceder as áreas comuns do Condominio passíveis de exploração comercial por terceiros, a título gratuito ou oneroso, as quais se encontram detalhadas na convenção condominial, anexa a presente;

(iii) a **Comodatária** é empresa prestadora de serviços de hospitalidade, podendo atuar, nos termos de seu estatuto social, na operação e administração de hotéis, apart-hotéis, condohotéis e restaurantes;

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

(iv) a **Comodatária** é a sócia ostensiva de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), cujo objeto é promover a exploração das Unidades Autônomas e de áreas e equipamentos comuns do Hotel, tais como, restaurante, área de eventos, telefonia, fitness center, etc. (as "Áreas"); DS SB

(v) a **Comodatária**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, pretende explorar em benefício da SCP as unidades autônomas do Condominio e certas áreas comuns deste, indicadas na alínea (iv) dessas Considerações Introdutórias do presente instrumento; e DS MS

(vi) para a plena operacionalidade e rentabilidade da SCP, é indispensável que a exploração e administração do Hotel inclua as Áreas, o que passa a ser regulado pelo presente instrumento. DS AT

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, para a exploração das Unidades Autônomas e das áreas e equipamentos comuns do Condomínio, conforme abaixo disposto. DS DP

DECLARAÇÕES

As Partes conjuntamente declaram que:

(a) para os fins deste Contrato, a **Comodatária** atua na condição de sócia ostensiva da SCP, de modo que todos os benefícios e receitas advindas da exploração das Áreas Comuns serão consideradas receitas da SCP, da mesma forma que esta suportará os pagamentos de despesas que decorrerem de tal exploração; e

(b) para os fins deste Contrato, o **Comodante** atua na condição de representante dos interesses individuais homogêneos dos condôminos do Subcondomínio Hoteleiro.

- I -
DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a cessão gratuita de áreas comuns do Subcondomínio Hoteleiro do **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (as "Áreas"), tais como restaurante, , lojas, sala de ginástica ou fitness e outras passíveis de exploração comercial e eventualmente outras áreas que constarão do projeto aprovado e Convenção Condominial, anexos ao presente, a fim de dar executividade aos objetivos da Sociedade em Conta de Participação (SCP) e explorá-las, que o **Comodante** faz em favor da **Comodatária**, bem assim dos móveis, equipamentos, instalações e artigos de decoração que os guarnecem, conforme inventário a ser elaborado na data de sua entrega à **Comodatária**, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento particular.

1.1.1. Este contrato está expressamente vinculado a vigência dos seguintes contratos: (i) Contrato de Sociedade em Conta de Participação; (ii) Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira e (iii) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças, firmados entre a **Comodante** e **Comodatária**.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

1.2. As Áreas serão destinadas única e exclusivamente à exploração de alimentos, bebidas, eventos, lazer e serviços conexos de hotelaria, podendo a **Comodatária** locar ou conceder temporariamente o uso de certas áreas, equipamentos e serviços a terceiros, para fins de servir de suporte às suas operações, integrante as eventuais rendas decorrentes dessa locação às receitas da SCP.

1.3. A **Comodatária** terá a posse, uso e gozo legais e pacíficos das Áreas a partir da data de sua entrega pelo Condomínio, respeitada a qualidade da entrega mencionada na cláusula 1.4 desse Contrato, e pelo prazo inicial e de suas eventuais renovações, sem obstáculos, esbulhos ou transtornos por parte do **Comodante** ou terceiros.

1.4. O **Comodante** garante que as Áreas e suas instalações conexas estarão aptas e devidamente construídas, montadas e equipadas para que a **Comodatária** possa operá-las na data de início das atividades hoteleiras.

- II -
DAS OPERAÇÕES

2.1. Considerando a natureza deste Contrato a **Comodatária** terá autonomia para promover a operação das Áreas, a partir da data de início das atividades hoteleiras, definindo suas políticas de recursos humanos, marketing, comerciais, implantando os procedimentos operacionais e administrativos, visando a excelência operacional e financeira das Áreas.

2.2. As Partes concordam que cooperarão entre si por meio de todas as maneiras convenientes e adequadas para permitir que cada qual cumpra seus deveres estabelecidos neste Contrato, e a **Comodatária** concorda em empreender seus melhores esforços empresariais no desempenho adequado de suas obrigações contratuais e em relação à operação e administração das Áreas.

2.3. A **Comodatária** terá o controle, sendo de sua exclusiva e integral responsabilidade todos os assuntos relacionados à operação e exploração das Áreas, incluindo, mas não se limitando:

(a) estabelecimento e implementação da política de recursos humanos, na forma definida nos contratos da SCP e de administração do Hotel;

(b) estabelecimento de política geral de preços de alimentos e bebidas, na qual a **Comodatária** terá liberdade para negociar diretamente com os clientes condições especiais, de forma a desenvolver as operações em condições que proporcionem os melhores resultados;

(c) estabelecimento e revisão, quando necessária, das políticas e procedimentos administrativos, inclusive para controle de receita e despesas, compra de suprimentos operacionais e contratação de serviços, controle de crédito e estoques, elaboração e implementação de cronograma de conservação e manutenção, e verificação de que tais procedimentos estejam servindo à consecução das atividades da **Comodatária**;

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

(d) controle e manutenção por todo prazo deste Contrato, de capital de giro necessário à realização das operações nas Áreas, conforme estabelecido no contrato da SCP;

(e) realização diligente dos trabalhos relacionados ao departamento de contas a pagar e receber;

(f) desenvolvimento e implementação de publicidade e do plano de marketing;

(g) planejamento, execução e supervisão de reparos, manutenção e reposição, quando necessária, de equipamentos e materiais operacionais, móveis e demais bens que integran as Áreas;

(h) providências quanto aos serviços de administração de riscos relativos aos tipos de seguro legalmente exigidos e aqueles que usualmente são contratados de acordo com seus procedimentos operacionais;

(i) obtenção e manutenção de toda e qualquer licença, alvará e/ou permissão necessários às atividades operacionais nas Áreas;

(j) atendimento das exigências legais (exceto aquelas que sejam de responsabilidade do Comodante) relativas à operação das Áreas;

(k) cumprimento de todos os regulamentos e leis aplicáveis, inclusive, aqueles relativos à higiene e saúde;

(l) manutenção e conservação das Áreas, conforme disposições constantes deste Contrato, para que as mesmas sejam devolvidas ao término do prazo inicial e de suas eventuais renovações, em adequado estado de uso e funcionamento, mas com os desgastes e perdas decorrentes de sua normal utilização;

(m) aquisição e manutenção dos estoques necessários à operação das Áreas;

2.4. A **Comodatária** exercerá seus direitos, deveres e obrigações mediante este Contrato, observando-se que os serviços, produtos complementares ou com desconto que sejam oferecidos nas Áreas estejam diretamente relacionados com a atividade hoteleira e oferecidos com o objetivo de beneficiar o Hotel.

2.5. A **Comodatária** manterá as Áreas em boas condições operacionais e fará por si ou por terceiros que contratar reparos e substituições de pequena monta, e serviços de conservação e manutenção, conforme sejam necessários para tais fins.

2.5.1. Todas as despesas com tais serviços de conservação, de manutenção e reparos e, ainda, as substituições de pequena monta deverão ser realizadas pela **Comodatária**, em nome da SCP e de acordo com o contrato que rege suas relações, independentemente de qualquer aprovação, nos termos do artigo 584 do Código Civil.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

2.5.2. São consideradas despesas com reparos e substituições de pequena monta os gastos que não ultrapassem a 0,5% (meio por cento) da Receita Líquida mensal auferida com a exploração das Áreas.

2.5.3. As despesas com alterações, adições, reparos e substituições e/ou benfeitorias de qualquer espécie serão custeados pelo **Comodante** ou pela **Comodatária**, nos expressos termos deste instrumento e da Lei.

2.5.4. O **Comodante**, representando os condôminos do Hotel, obriga-se a custear, se o caso, a realização das obras, reparos e substituições substanciais (que não sejam de pequena monta) e benfeitorias necessárias desde que previamente autorizados, os quais serão realizados em dias e horários que não prejudiquem ou não paralisem as atividades do Hotel e/ou das Áreas.

2.5.5. A **Comodatária** terá o direito de se indenizar em razão de benfeitorias necessárias realizadas com o consentimento do **Comodante**, desde que incorporadas ao patrimônio do **Comodante**.

2.6. Ao final do presente Contrato a **Comodatária** deverá devolver as Áreas ao **Comodante** que as receberá com os desgastes naturais e perdas decorrentes de seu uso normal, livre de multas, embargos, ônus, dívidas de qualquer espécie que onerem ou recaiam sobre as mesmas e que comprovadamente sejam decorrentes de motivo imputável à **Comodatária**.

- III -
DOS EMPREGADOS

3.1. Toda mão-de-obra empregada nas Áreas será selecionada, treinada, contratada e supervisionada pela **Comodatária**. Desta forma, em razão de os empregados que trabalharão no Subcondomínio Hoteleiro serem contratados da Comodatária, correrão às expensas desta, na forma estabelecida no contrato de SCP, todos os gastos incorridos com salários, remunerações, benefícios de qualquer natureza, encargos, custos e despesas de rescisão de contrato de trabalho, penalidades impostas, etc.

- IV -
DOS ENCARGOS

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

4.2. A **Comodatária** em todo dia 15 (quize) de cada mês, terá direito de receber reembolsos decorrentes de pagamentos feitos em razão deste Contrato, mas cuja responsabilidade é atribuída neste instrumento ao **Comodante**.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

4.2.1. O não pagamento dos reembolsos na data estabelecida ensejará na aplicação do índice de Atualização Monetária e incidência de Encargos Moratórios, até a data do efetivo pagamento.

- V -
DO PRAZO

5.1. O presente Contrato vigerá pelo mesmo prazo do contrato de SCP, de modo que se este for renovado, o presente contrato também o será. Da mesma forma, o término do contrato de SCP implicará no término do presente Contrato.

- VI -
DA CESSÃO

6.1. A **Comodatária** poderá celebrar contratos de locação com terceiros, especialmente para instalação de loja, quiosque, display, etc., bem assim ceder total ou parcialmente seus direitos de exploração de determinadas Áreas, ficando consignado que tais contratos somente deverão permanecer vigentes enquanto estiver vigorando o presente Contrato.

6.1.1. A **Comodatária** deverá zelar para que o locatário mantenha os serviços a que as Áreas se destinam, inclusive no que se refere à política de preços e à qualidade de serviços prestados.

6.1.2. Todas as receitas oriundas de locação passarão a fazer parte das receitas da **Comodatária** e serão contabilizadas para fins de apuração da receita da SCP.

- VII -
DAS CAUSAS DE TÉRMINO

7.1. O presente Contrato poderá ser terminado na ocorrência das seguintes hipóteses:

(a) infração contratual;
(b) se a **Comodatária** entrar em falência, promover pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvida, liquidada ou declarada insolvente;
(c) denúncia da **Comodatária**;
(d) previsões legais específicas deste contrato;
(e) mútuo acordo; e,
(f) término dos contratos a este interligados (sociedade em conta de participação, de administração condominial e de serviços técnicos)

7.1.1. Em caso de infração contratual, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, por escrito, judicial ou extrajudicialmente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora. Persistindo o inadimplemento da obrigação, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, sem embargo de a Parte lesada tomar as medidas judiciais competentes e pleitear o pagamento das perdas e danos sofridos.

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

7.2. No caso de denúncia deste Contrato pela **Comodatária**, esta deverá comunicar o **Comodante**, com 06 (seis) meses de antecedência, encaminhando ao Síndico correspondência indicando a data de desocupação das Áreas, para que seja marcada a respectiva vistoria, a fim de ser verificado seu estado de conservação e manutenção, bem como eventuais danos causados, devendo ser lavrado um termo de vistoria inicial, na entrega das áreas à **Comodatária**, e outro termo de vistoria final, na devolução ao Comodante.

7.3. As Partes terão o direito de distratar o presente Contrato, a qualquer tempo e sem ônus, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, se eventos relacionados a casos fortuitos ou de força maior impossibilitarem ou tornarem razoavelmente impraticável a operação rotineira das Áreas, por um período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contínuos.

7.4. As Partes podem a qualquer tempo, mediante mútuo acordo, parar ou suspender as atividades desenvolvidas nas Áreas a fim de proteger seu patrimônio e/ou a saúde, segurança e bem-estar dos condôminos, usuários e/ou Empregados.

-VIII-
DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

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

8.2. As Partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. Na execução deste Contrato, nem a Licenciada nem qualquer de seus diretores, empregados, agentes ou sócios agindo em seu nome, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, agentes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as Regras Anticorrupção.

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

8.4. Qualquer descumprimento das cláusulas aqui dispostas pelas Partes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará à rescisão motivada imediata do presente instrumento, independentemente de

qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste Contrato, bem como denúncia aos órgãos competentes.

- IX -

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Todas as notificações a que se refere este Contrato serão feitas por escrito e encaminhadas ao endereço de cada Parte, ficando desde logo consignado que qualquer mudança deverá ser comunicada, mediante aviso.

9.2. O presente Contrato é vinculativo e produzirá efeitos em relação às Partes, seus sucessores e cessionários legais.

9.3. A falha ou demora por qualquer Parte em insistir na execução estrita de cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui uma renúncia ou desistência de tal cláusula, opção, direito ou recurso no futuro. Nenhuma renúncia por qualquer Parte de qualquer cláusula deste Contrato será entendida como tendo sido feita, a menos que reduzida a termo e assinada pelos representantes das Partes.

9.4. As Partes elegem, com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas do processo e com a verba honorária da sucumbência.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro

CONDOMINIO URMAN SÃO PAULO (representado pela Propriatária e Incorporadora)
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Marco Antonio Melro

DocuSigned by:
Sergio Bueno

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A..
Sergio Bueno Silva

Testemunhas

1. DocuSigned by: Mila Soares
Nome: Milena Ávila Silveira Soares

2. DocuSigned by: Eduardo Perrot Marchry
Nome: Eduardo Perrot Marchry

ANEXO I (F) – Contrato de Serviços Técnicos

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de *Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças* (o "Contrato"), as Partes (ou isoladamente a "Parte") que o firmam:

I - Contratantes:

- **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, neste ato representado pela proprietária do terreno, a seguir qualificada;

- **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**. (a "Proprietária") e (a "Incorporadora"), com sede nesta Capital, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato por seu representante legal, infra assinado, e

- **PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA** (a "Construtora"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 56.233.935/0001-72, com sede à Rua Antônio Camardo, nº 660 - Tatuapé, com Contrato Social Consolidado datado de 06/01/2012, registrado na JUCESP sob nº 42.765/12-2, neste ato por seu representante legal ao final assinado.

II – Contratada:

- **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.584.924/0001-08, com sede na Rua 18 de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. Sérgio Bueno Silva, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Publica registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574.

Considerações Introdutórias

(a) Considerando que a **Incorporadora, Proprietária e representante do Condominio,** pretendem contratar empresa para edificar um empreendimento (o "Empreendimento") composto por um subcondomínio hoteleiro (o "Hotel") e outros subcondomínios com diferentes destinações, localizado em terreno na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, e que deverá ter **287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras em seu subcondomínio hoteleiro e aproximadamente 348 de unidades autônomas pertencentes aos demais subcondomínios**, conforme consta de projeto em aprovação e minuta de convenção condominial em elaboração, que serão rubricados pelas partes e integrarão o presente, podendo, para tanto, constituir uma sociedade de propósito específico para tal finalidade;

(b) Considerando que o número de unidades autônomas hoteleiras (ou "Apartamentos") poderá ser alterado por razões técnicas e/ou de aprovação dos órgãos públicos competentes;

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

(c) Considerando que a **Incorporadora** vislumbrou que o projeto será executado através de construção por administração, portanto, a esta caberá a responsabilidade com relação aos trâmites necessários para assinar e manter vigente o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTONOMA EM CONSTRUÇÃO E OUTROS PACTOS** de cada uma das futuras unidades autônomas, (o "Contrato de Venda");

(d) Considerando que a responsabilidade pelo registro da especificação de Condomínio, ao final da construção do **Condomínio** caberá com exclusividade à **Incorporadora;**

(e) Considerando que o **Condomínio** será instalado na forma e prazo estipulado neste Contrato e no Contrato de Compromisso de Compra e Venda e seguirá as regras quando feita a especificação da Convenção de Condomínio, cuja minuta será, oportunamente, anexada a este Contrato;

(f) Considerando que ao ser concluída a especificação de Condomínio, os adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas, passarão a ser condôminos;

(g) Considerando que o **Condomínio** e os condôminos são considerados sucessores da **Incorporadora** em face da **ICH**, com relação aos direitos, deveres e obrigações relativos às atividades pré-operacionais;

(h) Considerando que a **ICH** é empresa especializada em administração e exploração de hotéis e de empreendimentos estruturados sobre uma plataforma condominial, bem como na exploração de restaurantes e outras atividades coligadas a hotelaria;

(i) a hilton brasil operações e participações ltda, sociedade constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob nº 22.606.718/0001-69, com sede na Avenida das Nações Unidas, 12.901, Torre Leste, sala 1, Brooklin Novo, CEP 04578-000 (a "Hilton") detém os direitos sobre a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca") possuindo direito de utilizar, licenciar a terceiros e de explorar comercialmente a Marca no território brasileiro;

(J) a Hilton concedeu à ICH, através de *Trademark Sublicense Agreement*, o direito de sublicenciar a Marca no Brasil, com a finalidade de promover e desenvolver a operação de hotéis e condo-hotéis da Marca;

(k) Considerando que as Contratantes afirmam conhecer e concordar com as deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") para ofertas públicas de investimento em condo-hotéis e, diante disso, se compromete a não oferecer publicamente a terceiros o investimento no Empreendimento, sem que tenha atendido as deliberações da CVM, assumindo integralmente a responsabilidade caso tal fato ocorra. A ICH não autoriza o uso de sua marca, bem como, na condição de detentora dos direitos da marca "Tru by Hilton" a utilização desta, para ofertas públicas em desacordo com as deliberações da CVM.

(l) Considerando que as Partes pretendem que o **Hotel** seja administrado e gerenciado pela **ICH**, de forma ampla, não só no que respeita à sua administração condominial (no âmbito do subcondomínio hoteleiro), mas, em especial, no que se refere à exploração da atividade de hospedagem e afins, sob as várias modalidades permitidas pelos órgãos de turismo;

(m) Considerando que os representantes legais das Partes estão devidamente legitimados a celebrar o presente Contrato;

RESOLVEM, como de fato resolvido têm, ajustar as cláusulas e condições que regerão os serviços técnicos e pré-operacionais que são objeto deste Contrato, de acordo com os termos abaixo estabelecidos.

CLÁUSULA PRIMEIRA

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a assessoria técnica hoteleira que a **ICH** prestará à **Incorporadora**, a qual compreende o assessoramento às fases de desenvolvimento do **Hotel**, desde o apoio à elaboração de seus projetos, arquitetônico e pré-executivo, até a conclusão da construção, caracterizada pela expedição do habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS – CND/INSS.

1.2. Compreende o escopo do presente Contrato, ainda, o suporte aos projetos de interiores, paisagismo, mobília e equipagem do **Hotel**.

1.3. Dentre outros objetivos, a presente assessoria técnica visa adequar o **Hotel** aos padrões comerciais e operacionais da Marca, buscando sempre o menor custo possível para os **Contratantes**.

1.4. Cientes da complexidade e da dinâmica envolvida na presente assessoria técnica, as **Partes** se comprometem a manter um processo de permanente diálogo e sucessivas negociações, com vistas a assegurar o melhor resultado ao **Hotel** e seu enquadramento dentro dos padrões comerciais e operacionais da Marca.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A presente assessoria compreende os seguintes trabalhos, a serem desenvolvidos pela **ICH**:

Fase I – Assessoria Técnica Inicial, incluindo o acompanhamento da viabilização e comercialização do Empreendimento

1. Atuar na conceituação do projeto;
2. Orientação e apoio aos arquitetos na elaboração do projeto;
3. Orientação para ajustes no memorial descritivo;
4. Acompanhamento da pesquisa de mercado;
5. Acompanhamento do lançamento e comercialização das unidades autônomas, colaborando com fornecimento de dados da empresa e dos mercados, a realização de palestras para corretores e divulgação para público interno;
6. Orientação da elaboração do estudo preliminar de implantação;
7. Orientação e aprovação, através de sua área de marketing, de todo material de divulgação do **Empreendimento**;
8. Acompanhamento dos assessores jurídicos da **Incorporadora** na elaboração de Convenção do Condomínio, Memorial Descritivo e Contrato de Compra e Venda das Unidades Autônomas do Empreendimento e Pedido de Dispensa de Registro ou Registro de Oferta Pública junto a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, se solicitado e exigido.

Fase II – Assessoria no Projeto de Interiores, incluindo acompanhamento da Obra, sempre sob o aspecto de lay out e necessidades hoteleiras

1. Acompanhamento da construção, com base em cronograma, com emissão de relatórios periódicos, com vistas voltadas à identificar eventuais divergências entre o projetado e o executado;
2. Análise dos projetos executivos de arquitetura, elétrica, hidráulica, ar-condicionado, paisagismo, luminotécnica, informática e outros, solicitando eventuais ajustes;
3. Revisão dos projetos de sistema de informática e telefonia;
4. Auxílio à contratação de empresa especializada em gestão de implantação hoteleira;
5. Assessoria na elaboração do conceito do projeto de interiores e do caderno de decoração;
6. Promoção dos testes no apartamento modelo montado pela **Incorporadora**;
7. Assessoria na elaboração dos projetos de copas, cozinhas, restaurantes e lojas, se houver;
8. Inspeção das áreas físicas e equipamentos hoteleiros;
9. Auxílio ao adquirente ou seu representante, após a conclusão e limpeza final da obra, na elaboração do *Punch List* (pendências da obra) e a organizar os documentos do **Hotel**. Por organização de documentos, entenda-se, exemplificativamente, o recebimento de todas as notas fiscais de aquisição de bens duráveis, garantias e manuais de uso, com vistas à compor o arquivo geral do **Hotel**;

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

10. Apresentação do orçamento pré-operacional aos adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras.

2.2. Com referência ao item 8 da Fase I supra, caberá a Incorporadora fazer constar na Convenção do Condomínio, em suas disposições sobre o Subcondomínio Hoteleiro e a partir da Assembleia de Instalação do Subcondomínio Hoteleiro Sem Uso, que a Sócia Ostensiva da SCP, poderá representar os condôminos do Subcondomínio Hoteleiro nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Condomínio Geral, os condôminos que nelas não estiverem presentes ou representados por procuração a terceiro. Deve ficar vedado o voto da Sócia Ostensiva, em representação do condômino do subcondomínio hoteleiro, em matéria que delibere a renovação de seu contrato de administração, seus honorários bem como suas prestações de contas.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. A **Incorporadora** e **Proprietária são as únicas responsáveis pela incorporação e construção do Empreendimento**, se comprometendo com a aprovação e custeio de todos os projetos perante os órgãos competentes, a emissão da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica por seus profissionais, cumprindo todas as leis, regulamentos, códigos de construção e outras exigências municipais ou de outras autoridades governamentais para a implantação do **Empreendimento**.

3.2. O trabalho da **ICH** consistirá unicamente na assessoria com vistas ao aperfeiçoamento dos projetos e melhor aproveitamento do **Hotel**, incluindo as atividades previstas nas duas Fases descritas na Cláusula Segunda deste Contrato.

3.3. Pelos serviços previstos neste contrato, a **ICH** receberá da **CONTRATANTE** o valor descrito na cláusula 10.2 do presente instrumento.

3.4. É responsabilidade exclusiva da Incorporadora a Oferta Pública para captação de adquirentes para os Apartamentos, nos termos da cláusula Décima Primeira do presente instrumento, devendo para tanto obedecer rigorosamente às deliberações da CVM referentes ao tema.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. A Incorporadora Contratante fará constar do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTONOMA** que, além do custo com a construção do Empreendimento, também haverá o **custo de aquisição, equipagem, mobília e decoração do Hotel (unidades habitacionais e áreas comuns), bem como a necessidade de recursos pré-operacionais e capital de giro inicial e, este custo será suportado pelos respectivos adquirentes, de acordo com as especificações da Marca e qualificações apresentadas pela ICH e o orçamento físico financeiro ajustado previamente entre as Partes, onde a arrecadação dos recursos, forma, prazo e valores também deverá constar do referido Contrato**. Este custeio será feito sob as premissas gerais estabelecidas na cláusula Quinta do presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. As Partes acordam que o custo de aquisição, equipagem, mobília e instalação das áreas comuns e privativas do **Hotel** será objeto de estudo conduzido por empresa especificamente contratada para este fim pela **Incorporadora**, com anuência da **ICH**. Este estudo deve ser iniciado prontamente após a assinatura deste Contrato, e deverá contemplar todos os móveis, artigos de decoração e equipamentos necessários ao funcionamento do **Hotel** incluindo os itens que serão entregues pela **Incorporadora**.

5.2. Uma vez definida e aprovada a lista de pertences e os orçamentos prévios para aquisição de equipamentos, mobiliário e utensílios necessários, este investimento deverá constar no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTONOMA,** como obrigação do adquirente, discriminado-se o custo referente à unidade imobiliária, e, na propo-

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

rção de sua fração ideal, a estimativa de gastos com montagem, equipagem, decoração, pré-operação e capital de giro.

5.2.1. O custo efetivo de equipagem e mobília será consolidado em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio sem uso, a ser constituído anteriormente pela Incorporadora, para cumprimento das obrigações decorrentes da administração da construção do Empreendimento.

5.3. Na Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio sem Uso, a ser realizada em data definida em conjunto pela **Incorporadora** e a **ICH**, serão submetidos à deliberação os seguintes itens, dentre outros que estas queiram submeter à deliberação dos adquirentes de frações ideais do **Hotel**:

(a) **deliberar quanto a responsabilidade compartilhada pelo uso dos recursos destinados a construção e destinados a montagem, equipagem, decoração, pré-operação e capital de giro, necessários ao inicio da operação do pool**;

(b) aprovação do valor consolidado do Orçamento Pré-Operacional;

(c) aprovação do valor consolidado do Orçamento de Aquisições.

5.4. Em havendo necessidade de recursos complementares para o Orçamento Pré-Operacional, a **ICH** poderá solicitar à **Incorporadora** que convoque nova Assembleia Geral para demonstrar tal necessidade e aprovar a arrecadação de recursos suplementares.

5.5. O não pagamento dos valores acima pactuados imporá ao inadimplente os encargos de mora, à razão de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor principal, corrigido monetariamente pela aplicação do IPCA, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

5.6. O não pagamento por adquirentes de quaisquer parcelas aprovadas em citada Assembleia Geral deverá ser imediatamente suprido pelos adimplentes, em razão da solidariedade que existe entre eles, sob pena de ser imediatamente suspensa a execução de serviços pré-operacionais e de aquisições, postergando por igual período a data de abertura do Hotel, sem embargo de poder ensejar à resolução deste Contrato e dos demais que lhe sucedem, por iniciativa da **ICH**, arcando os adquirentes e a **Incorporadora**, no que se referir às unidades não alienadas, com as perdas e danos decorrentes.

5.6.1. As contas relativas ao Orçamento Pré-Operacional serão prestadas pela **ICH** em Assembleia Geral quando da finalização dos gastos incorridos sob tais rubricas.

5.6.2. A **ICH** desenvolverá com os recursos advindos do Orçamento Pré-Operacional as atividades estabelecidas no Anexo I.

5.6.3. As contas relativas ao Orçamento de Aquisições serão prestadas pela **Incorporadora** em Assembleia Geral quando da finalização dos gastos incorridos sob tais rubricas.

5.7. Fica ajustado que a **Incorporadora** assume a responsabilidade de entregar prontas, montadas, equipadas e decoradas as unidades autônomas correspondentes às frações ideais cujos adquirentes estejam inadimplentes ou unidades não alienadas com o pagamento dos valores relativos às **obras civis, FF&E, HEOS e verbas pré-operacionais**.

5.7.1. Entende-se por **FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment):** os equipamentos do hotel a serem instalados sob medida, os quais serão especificados pela ICH em conjunto com a empresa de decoração de interiores contratada para o projeto, assim exemplificados mas não limitados a equipamentos de cozinha, marcenaria e mobiliário geral, iluminação, pisos, fechaduras, equipamentos de ginástica, entre outros.

5.7.2. Entendem-se por **HEOS (Hotel Equipment and Operating Supplies):** os equipamentos de controle e uso para equipe de operação hoteleira, especificados pela ICH, sendo possível a sua

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

substituição periódica, com mais frequência que os itens listados em FF&E, assim exemplificados, mas não limitados a louças, talheres, roupas de cama, mesa e banho, uniformes, equipamentos de limpeza, computadores, entre outros.

5.8. Considerando a necessidade de a operação hoteleira ter unidade(s) autônoma(s) adequada(s) ao uso de portadores de necessidades especiais, fica ajustado que a **Incorporadora** levantará as exigências legais vigentes para a localização do hotel e obterá a anuência da **ICH** na quantidade definida.

5.9. A **Incorporadora,** no desempenho de suas atividades de montagem, equipagem e decoração, contratará empresa especializada, sendo que a **ICH** figurará como anuente no contrato respectivo, com vistas à ciência de todos os seus termos e condições, especialmente o cumprimento dos prazos avençados, dos limites econômicos, das responsabilidades das partes contratantes, e das multas pela não observância de todas as regras contratuais fixadas.

5.10. A forma de rateio e recebimento dos valores apurados para equipagem e mobília das áreas privativas e comuns (denominados FF&E e HEOS), será definida entre a **Incorporadora** e a **ICH**, tão logo seja divuldada a Tabela de vendas para o Setor Hoteleiro, que deverá ocorrer após a obtenção do registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento, bem como da obtenção de registro ou dispensa de registro para a oferta pública perante a CVM..

5.11. Os valores apurados a titulo de pré-operação e capital de giro serão rateados entre os adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras na proporção de sua fração ideal, sendo que o rateio se iniciará no mês subsequente ao de realização da Assembleia Geral sem uso, ou no caso de sua inviabilidade, no mês subsequente ao da realização de assembleia da sociedade em conta de participação a ser convocada pela **ICH,** respeitado que toda a arrecadação esteja concluída ao menos três meses antes da data prevista para a abertura do empreendimento ao público. Os valores serão arrecadados em conta da **ICH**.

5.11.1. Caso seja invibializada a instalação do condomínio sem uso, a **ICH** convocará uma assembleia da sociedade em conta de participação, para que delibere sobre um formato alternativo de arrecadação dos valores a título de pré-operacional e capital de giro, além de FF&E e HEOS, se for assim definido entre **Incorporadora** e **ICH** na forma prevista no item 5.10 supra, entre outros temas que se fizerem necessários.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Durante a vigência deste Contrato e até o período que anteceder a Data de Abertura do Hotel, vistorias periódicas regulares poderão ser realizadas pela **ICH**, ao seu critério, com a finalidade de assegurar que a **Incorporadora** cumpra as especificações, conceitos operacionais e da Marca, conforme projetos e memoriais que tiver aprovado, desde que mediante aviso prévio de nommínimo 05 (cinco) dias úteis à **Incorporadora.**

6.2. As vistorias serão realizadas na presença de um representante ou preposto da **Incorporadora** e da **ICH,** e será lavrada ata, obrigando aquela a tomar as medidas necessárias para sanar quaisquer falhas indicadas, dentro de um prazo mutuamente acordado, mas sempre antes da Data de Abertura. Para os fins de realização das vistorias, a **ICH** deverá promover o agendamento com, ao menos, 02 (dois) dias de antecedência da data pretendida.

6.3. As Partes concordam que no prazo de até 30 (trinta) dias que antecedem a data prevista para a abertura do **Hotel** ao público será realizada vistoria que poderá permitir que seja lavrada a respectiva ata de entrega do empreendimento pela **Incorporadora** à ICH, de modo a determinar com precisão o dia e as condições da entrega, observada a necessidade de atuação da Vistoriadora mencionada nas cláusulas 6.3.1 e 6.3.2 deste Contrato.

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

6.3.1. A **ICH** irá se socorrer de empresa especializada para vistoriar o **Hotel** (a "Vistoriadora"), com o que a **Incorporadora** concorda desde já, permitindo, assim, seu recebimento, sendo as despesas decorrentes consideradas como gastos pré-operacionais. Para fins de realização de referida vistoria, a empresa especializada deverá observar as especificações, os conceitos operacionais e da Marca, os projetos e memoriais aprovados por escrito pelas autoridades públicas e pela **ICH**, conjuntamente, com a **Incorporadora**.

6.3.2. Caso o trabalho da Vistoriadora identifique problemas de natureza técnica, documental ou de segurança que impeçam a abertura do **Hotel**, caberá a parte responsável saná-los e informando a data prevista para tal. Um novo laudo da Vistoriadora será então exigido para atestar a solução do problema, cabendo o custo desse novo laudo à parte que deu causa ao problema anterior. Este procedimento se repetirá até que o Hotel se encontre em condições de abertura ao público.

6.4. Para fins de entrega do **Hotel** as obras civis deverão estar concluídas, com suas áreas comuns e unidades autônomas completamente equipadas, mobiliadas, decoradas, guarnecidas de utensílios, com sua comunicação visual pronta, e com outros itens de infraestrutura indispensáveis à eficiente operação do Hotel, nos termos e condições consonantes com os conceitos operacionais da **ICH** e com a Marca.

6.5. As Partes concordam que se houver qualquer pendência, a **ICH** fará constar expressamente tal fato no auto de vistoria, a fim de que a **Incorporadora** possa solucioná-la até a Data de Abertura.

6.6. Não obstante o disposto no item anterior, dependendo da natureza das pendências, a **ICH**, ao seu critério, poderá aceitar que o Hotel seja inaugurado condicionalmente, sujeito à solução das pendências em até 90 (noventa) dias contados da vistoria.

6.6.1. Referida abertura, para todos os fins e efeitos de direito, não será considerada vinculativa para a **ICH**, tampouco exonerará a **Incorporadora** de suas responsabilidades, de modo que se não houver solução satisfatória das falhas apontadas na vistoria ou posteriormente descobertas, a **ICH** terá a faculdade, mas não a obrigação, de pleitear a resolução deste e dos demais contratos que o sucedem, sem qualquer ônus ou penalidade para si.

6.6.2. Na hipótese de serem verificadas pendências, vício e/ou defeito que prejudique a operação do Hotel, especialmente no que se refere aos conceitos operacionais da **ICH** e da Marca, esta poderá recusar-se a dar início à fase operacional até que os apontamentos sejam sanados integralmente pela **Incorporadora,** dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da vistoria, sendo-lhe facultado o direito de (i) suspender imediatamente toda e qualquer divulgação do Hotel; e/ou (ii) resolver este Contrato e os que dele sucederem.

6.7. Para os fins do presente Contrato, entende-se por data de conclusão das obras civis, aquela em que o **Hotel** estiver com (i) o auto de conclusão e o alvará de corpo de bombeiros expedidos pelas autoridades públicas competentes; (ii) com todos os serviços públicos instalados e funcionando; (iii) todos os equipamentos testados, conforme previsto nesta Contrato. Todas a licenças necessárias ao funcionamento e desenvolvimento das atividades da **ICH** no **Hotel**, serão providenciadas sob responsabilidade e às expensas da ICH.

6.7.1. Para os fins do presente Contrato, entende-se por data de conclusão do Hotel aquela em que, após vistoria, haja certificação pela **ICH** de que (i) as obras civis estão concluídas a contento; (ii) todas as licenças de construção e funcionamento foram obtidas; (iii) o **Hotel** se acha integralmente montado, equipado e decorado (unidades autônomas e áreas comuns) de acordo com as orientações da **ICH** e cumpridas a(s) vistoria(s) da Vistoriadora sem que haja pendências que impeçam a sua abertura ao público.

6.8. Considerando as peculiaridades do **Hotel,** os respectivos adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras deverão conferir à **ICH** ou à Vistoriadora, poderes para que seja realizada vistoria na(s) unidade(s) autônoma(s) que corresponder a fração ideal adquirida, bem assim fir-

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

mado o respectivo *termo* e outros que se fizerem necessários, para fins de recebimento das chaves das unidades autônomas. Com relação a qualquer vistoria que a **ICH,** ou seu indicado fizer, fica consignado que:

(a) a responsabilidade da **ICH** e/ou da Vistoriadora é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à **Incorporadora** que, nessa condição, é a responsável por saná-los;

(b) a **ICH** e/ou a Vistoriadora, quando do recebimento das unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **Incorporadora** cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse exclusivo dos adquirentes, inclusive no decorrer da obra;

(c) só será vistoriada e recebida a unidade autônoma de adquirente que estiver adimplente com as obrigações assumidas junto à **Incorporadora,** conforme informação prestada por esta;

(d) o adquirente poderá acompanhar a vistoria e firmar o respectivo termo, devendo, para tanto, comunicar por escrito essa sua intenção à **ICH.**

6.10. O recebimento das áreas comuns será feito pelo Subsíndico do Subcondominio Hotel que, para tanto, fará a respectiva vistoria acompanhado da **ICH** e/ou da Vistoriadora, as quais terão a função de auxiliar aquele na verificação do cumprimento dos conceitos operacionais da **ICH** e da Marca.

6.11. Na data de certificação da conclusão do **Hotel**, a **Incorporadora** entregará à **ICH** os seguintes documentos, em cópia autenticada (exceto a alínea "ix" dessa cláusula 6.11 do presente instrumento), quando não for possível a entrega do original:

(i) Auto de Conclusão (habite-se);
(ii) Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional de Seguridade Social relativa à mão de obra empregada na construção do Empreendimento ou certidão da averbação da construção;
(iii) Certidão de Quitação do Imposto Sobre Serviço - ISS relativa às obras do Empreendimento, caso não tenha sido desvinculada do habite-se e se encontre em fase de discussão administrativa para sua emissão;
(iv) Alvará do Corpo de Bombeiros;
(v) Outros documentos que sejam solicitados pelos órgãos públicos locais para comprovação da regularidade da edificação;
(vi) Cópia de todos os projetos, inclusive executivos e desenhos do Empreendimento e, especialmente do **Hotel** (as built), plotados e em arquivo eletrônico na extensão solicitada pela **ICH**;
(vii) Termos de garantia dos bens e equipamentos adquiridos pela **Incorporadora** ou pelo **Condomínio**, em relação ao Hotel, sob a gestão da **Incorporadora**;
(viii) Relação de fornecedores de materiais, bens e equipamentos, com telefone e endereço de contato;
(ix) Atas de Assembleias realizadas entre a Incorporadora e a Comissão de Representantes eleita, com relação a assuntos do objeto deste Contrato, se houver;
(x) Relação atualizada de adquirentes, bem como listagem das unidades autônomas que lhes pertencem, acompanhada de cópia simples dos instrumentos de aquisição.

6.12. Caso se constate depois da Assembleia de Instalação do Condomínio de uso que na execução do Hotel a **Incorporadora** deixou de obedecer a quaisquer projetos aprovados ou orientações emanadas por escrito pela **ICH**, esta deverá encaminhar à **Incorporadora** correspondência solicitação a correção da falta ou do defeito, dentro de até 90 (noventa) dias contados do recebimento da comunicação.

6.13. Com relação às Assembleias convocadas no decorrer da construção do Empreendimento, a ser realizada entre a **Incorporadora** e a Comissão de Representantes, fica desde já convencionado que quando se tratar de assuntos relacionados ao padrão da Marca ou outros de interesse da **ICH,** esta deverá ser convocada com antecedência de, no mínimo 08 (oito) dias úteis, para comparecer, sob

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

pena de não ser considerada válida decisão que infrinja o disposto neste Contrato e nos demais que envolvem a operação hoteleira no Empreendimento.

6.13.1. As atas decorrentes de Assembleias realizadas entre **Incorporadora** e a Comissão de Representantes deverão ser enviadas para a **ICH,** quando se tratarem de assuntos relacionados ao padrão da Marca ou outros de interesse da **ICH**.

6.13.2. Nas demais Assembleias realizadas entre **Incorporadora** e a Comissão de Representantes, que não houverem assuntos de interesse da **ICH,** a convocação desta, ficará facultativa.

6.14. A data atualmente prevista para a conclusão das obras, com o hotel totalmente equipado e autorizado a iniciar sua operação, é **30/11/2027** sendo certo que esta data poderá sofrer alterações em função do andamento de obras e aprovações necessárias, alterações essas que devem ser imediatamente informadas à **ICH.**

6.14.1. Caso a data acima seja excedida em mais de 18 (dezoito) meses, por motivo não imputável à **ICH**, poderá esta rescindir este Contrato e os demais que compõe sua relação com as demais **Partes** sem que haja penalizações de qualquer natureza, ficando neste caso as **Partes** completamente livres e desimpedidas dos compromissos previamente assumidos.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. A **Incorporadora** compromete-se a fazer constar dos Contratos de Venda e Compra das Futuras Unidades Autônomas as disposições constantes do Anexo II.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Incorporadora e ICH declaram e anuem que poderão ceder seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, desde que para empresa integrante de seu atual grupo econômico e desde que respeitado o disposto no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP") firmado entre as Partes nesta data, já que este em conjunto com o presente Contrato e outro Instrumentos regulamentam a operação hoteleira a ser realizada no Hotel.

CLÁUSULA NONA

9.1. As Partes concordam que as Cláusulas deste Contrato não implicam na criação entre elas de um compromisso coletivo, uma associação ou sociedade, de qualquer fim, que acarrete qualquer solidariedade entre si.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. O presente Contrato entrará em vigor nesta data e permanecerá em vigor até a data de abertura do Hotel.

10.2. A utilização da Marca para as necessidades deste Contrato bem como o suporte para as necessidades da Marca demanda o pagamento de uma taxa inicial de adesão no valor de US$ 26.000,00 (vinte e seis mil dólares norte-americanos), a qual deverá ser paga à ICH. O pagamento deste valor deverá ocorrer, na sua totalidade, em parcela única, em moeda nacional do Brasil, em até 10 (dez) dias contados da assinatura do presente instrumento. Será usada para a conversão da moeda norte-americana para a moeda nacional a taxa PTAX para venda, referente ao fechamento do dia anterior a emissão da cobrança, conforme divulgada pelo Banco Central do Brasil.

10.2.1. A falta do pagamento em referência, nas condições aqui descritas, acarretará de descontinuidade do suporte da marca até que o pagamento seja regularizado.

DS EPM DS SB DS M.S DS AT DS DP

10.3. O presente Contrato poderá ser terminado sem que seja devida qualquer indenização às Partes, por denúncia exercitável exclusivamente pelas **Contratantes**, nas seguintes hipóteses: (a) antes do início das obras do Empreendimento e emissão do competente alvará pela Municipalidade, seja comprovado que a viabilidade econômica do empreendimento a ser realizado pela Contratante demonstra que os custos estimados relativos à construção do projeto do empreendimento, ao FF&E e HEOS inviabilizam comercialmente o empreendimento da forma como se pretende desenvolver; (b) se a obra do Empreendimento não se iniciar em, no máximo, 02 (dois) anos a contar da assinatura deste Contrato, sendo que a **Incorporadora** deverá apresentar à **ICH**, como prova, alvará de aprovação de obra nova, ou outro documento que o valha, emitido pela Prefeitura competente e; (c) se o Empreendimento não tiver o registro da especificação do Condomínio em Registro de Imóveis competente em, no máximo, 05 (cinco) anos a contar da obtenção do alvará de aprovação e execução da edificação

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. A Incorporadora, na condição de única ofertante do Empreendimento, obriga-se a obter o registro ou dispensa, se aplicável, da Oferta Pública do Empreendimento previamente ao início das vendas dos Apartamentos, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicável, devendo sempre comunicar prévia e expressamente por escrito, à ICH. A Incorporadora declara-se ciente de que a realização de oferta de valores mobiliários sem a obtenção do registro mencionado ou dispensa mencionado nesta cláusula 11.1 é considerado infração grave nos termos do art. 40 da Resolução CVM 86, e responsabiliza-se por todo e qualquer dano, perda ou prejuízo que venha a ser sofrido pela ICH em razão do descumprimento da obrigação ora assumida.

11.1.1. Nesse sentido, a Incorporadora, na condição de única ofertante do Empreendimento, na hipótese de decidir por obter o registro da oferta pública de distribuição do CIC Hoteleiro perante a CVM nos termos do art. 5º da Resolução CVM 86, será a única responsável pelo referido pedido do registro da Oferta Pública.

11.1.2. A ICH, por sua vez reconhece que, na condição de administradora hoteleira do empreendimento e nos termos do art. 33da Resolução CVM 86, constitui sua obrigação a elaboração de demonstrações financeiras anuais e trimestrais durante a operação do Empreendimento, sendo que tais demonstrativos devem ser colocados à disposição do público na página do Empreendimento e enviados à SRE. Ademais, cada demonstrativo deve vir, obrigatoriamente, acompanhado de relatório emitido por auditor independente registrado na CVM. As hipóteses de dispensa de elaboração e divulgação dos referidos demonstrativos por parte da ICH, enquanto operadora hoteleira do Empreendimento, estão dispostas na Resolução CVM 86 , em seu art. 34.

11.1.2.1. Conforme descrito na cláusula 11.1 deste Contrato, as Partes ajustam que eventuais responsabilizações patrimoniais ou morais que a **ICH** vier a suportar em razão da Oferta Pública ou da obra do Empreendimento, serão indenizadas pela Incorporadora.

11.1.2.2. A Incorporadora desde já se declara responsável por qualquer obrigação eventualmente imputada à ICH, seja proveniente, tanto de processo administrativo da CVM, quanto à eventuais ações indenizatórias propostas por investidores, ou de quaisquer outras demandas que sejam propostas em face da ICH, que digam respeito à Oferta Pública do Empreendimento.

11.1.2.3. A ICH, por sua vez, se compromete a envidar todos os esforços para que a Incorporadora seja imediatamente excluída do polo passivo de eventuais ações judiciais, presentes e futuras **que digam respeito à operação/administração hoteleira do Empreendimento**, devendo sempre e por sua conta e risco arcar integralmente com todos e quaisquer valores de eventuais condenações, isentando a Incorporadora de

DS EPM. DS SB DS MS DS AT DS DP

qualquer ônus ou responsabilidade; independentemente da busca de imediata exclusão da Incorporadora da ação.

11.2. Em caso de emissão pela CVM de novas instruções ou deliberações, seja complementares ou em substituição à Resolução CVM 86, deverão as Partes observar a sua aplicabilidade a esta relação contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

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

12.2. As Partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obrigam a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente Contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis. Na execução deste Contrato, nem a Licenciada nem qualquer de seus diretores, empregados, agentes ou sócios agindo em seu nome, devem dar, oferecer, pagar, prometer pagar, ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer autoridade governamental, consultores, agentes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão do agente ou do governo, ou para assegurar qualquer vantagem indevida, ou direcionar negócios para, qualquer pessoa, e que violem as Regras Anticorrupção.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. As Partes manifestam seu propósito de resolver amigavelmente todas as dúvidas ou divergências oriundas deste Contrato, para o que se dispõem à realização de reuniões, sempre que necessário for.

13.2. Qualquer das Partes poderá rescindir o presente instrumento, desde que observe pague a multa contratual de acordo com a proporcionalidade do tempo faltante para cumprimento do Contrato, tendo como base o valor médio faturado pela ICH no âmbito da exploração hoteleira, de acordo com os pagamentos previstos no Contrato de SCP, com exceção dos valores relativos ao CSC (Centro de Serviços Compartilhados), cuja definição consta do contrato de constituição de sociedade em conta de participação, firmado nesta data, em conjunto com o presente instrumento, conforme tabela abaixo, sem prejuízo de outras penalidades previstas nesse instrumento.

Ano de vigência	Percentual de Faturamento da ICH (com exceção do CSC)
ano 01	100% (cem por cento)
ano 02	90% (noventa por cento)
ano 03	80% (oitenta por cento)
ano 04	70% (setenta por cento)

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

ano 05	60% (sessenta por cento)
ano 06	50% (cinquenta por cento)
ano 07	40% (quarenta por cento)
ano 08	30% (trinta por cento)
ano 09	20% (vinte por cento)
ano 10	20% (vinte por cento)

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este Contrato serão feitas no idioma português, conforme solicitação das **CONTRATANTES**. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento, deverão ser endereçadas conforme abaixo mencionado:

Para a Incorporadora: Responsável: Diretora de Incorporação Endereço: Rua Antonio Camardo, nº 660 – Tatuapé – SP Telefone: 11-2227-7300 E-mail: mila.soares@porte.com.br; diretoria@porte.com.br; andreia@porte.com.br	ICH: Contato: Diretor de Operações E-mail: diretor@intercityhoteis.com.br Fone: 51-3025-7700 Endereço: Rua Dezoito de Novembro, 273, CONJ. 602, 6º andar- Porto Alegre/RS – CEP 90240-040.

14.2. As comunicações e/ou notificações serão consideradas válidas por meio de evidência de recebimento em forma de cópia carimbada. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento serão válidas por meio de carimbo na cópia impressa evidenciando o recebimento.

14.3. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento devem ser feitas em idioma português e vigorarão entre as Partes a partir da data de seu recebimento.

14.4. As comunicações e/ou notificações também poderão ser enviadas entre as partes mediante correio eletrônico nos endereços indicados no caput desta cláusula, sendo consideradas válidas por meio de aviso de recebimento e leitura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.1. A tolerância de qualquer das partes com relação ao descumprimento pela outra de quaisquer dos termos ou obrigações deste Contrato, não constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a esses mesmos termos ou obrigações, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.1. As Partes se comprometem, mútua e reciprocamente, a manter em sigilo todas e quaisquer informações recebidas uma da outra, em especial aos dados técnicos, projetos, acordos operacionais, e planos de negócio.

16.2. Em havendo necessidade de transferência de informações entre as Partes, e que sejam reputadas de maior relevância, estas se comprometem em firmar um compromisso de confidencialidade que regerá a troca de informações e conhecimentos, permanecendo, desde já, comprometidas as partes a informar expressamente a outra parte sobre o recebimento de solicitações

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

de informações por terceiros.

16.3. O presente Contrato substitui qualquer outro ajuste ou avença estabelecida entre as Partes.

16.4. Justificada e comprovada a ocorrência de caso fortuito, climático ou de força maior, que impeça a execução dos serviços e/ou que influencie nas obrigações das Partes, o presente Contrato poderá ficar suspenso por até 30 (trinta) dias (o "Período de Suspensão"), mediante comunicação formal à outra Parte, podendo ser prorrogado por maior período mediante acordo entre as Partes, que deverá ser formalizado por meio de termo aditivo contratual.

16.4.1. Nenhuma das Partes será responsável por descumprimento de suas obrigações contratuais em consequência do Período de Suspensão, nos termos do artigo 393 do Código Civil, devendo, para tanto, comunicar a ocorrência de tal fato de imediato à outra Parte e informar os eventos danosos.

16.4.2. As Partes acordam que eventual rescisão do Contrato, em virtude da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, desobriga a Contratante ao previsto no artigo 603 do Código Civil, independentemente da quantia a que lhe tocaria de então ao termo legal do Contrato.

16.5. Todos os materiais que contenham a Marca (e principalmente materiais publicitários) deverão ser previamente compartilhados com a ICH para aprovação expressa da Hilton, e nenhum material contendo a Marca poderá ser utilizado ou divulgado sem tal aprovação. Ainda, caso a Hilton solicite alterações nos materiais, a Incorporadora deverá acatar tais alterações e novamente submeter os materiais para aprovação.

16.5.1. Em caso de encerramento antecipado da Licença firmada ente a ICH e a HILTON BRASIL OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., no decorrer da vigência do presente instrumento, será estruturada entre as Partes os moldes para que seja mantida Licença com a marca Tru by Hilton até o término da vigência deste Contrato.

16.6. Para a solução de quaisquer questões oriundas do presente instrumento, as Partes elegem como competente o da Comarca de São Paulo - SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

16.7. Fica estabelecido que se este Contrato for rescindido, os demais a ele interligados (SCP, de Administração Condominial, e eventual exploração comercial das áreas comuns pela Sócia Ostensiva da SCP) estarão automaticamente rescindidos.

E assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) de igual teor e forma, na presença das testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 28 de julho de 2022.

Contratantes:

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro
[illegible]

CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO (representado pela Propriatária e Incorporadora)
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Marco Antonio Melro

DS
AT

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro
[illegible]

INCORPORADORA
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Marco Antonio Melro

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro

CONSTRUTORA
PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA.
Marco Antonio Melro

DS
AT

Contratada: DocuSigned by:
Sergio Bueno

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.
Sergio Bueno Silva

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Eduardo Perrot Mardini
Nome:
CPF:

2. DocuSigned by:
Mila Soares
Nome:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO I

SERVIÇOS PRÉ-OPERACIONAIS

I. Do Objeto

1.1. Os Serviços Pré-Operacionais envolvem a prestação de serviços necessários à instalação e funcionamento do Hotel, a fim de permitir o início de sua operação. A execução destes Serviços Pré-Operacionais deve ser iniciadas 90 (noventa) dias antes da data prevista da abertura do Hotel ao público.

1.2. Os Serviços Pré-Operacionais serão desenvolvidos pela **ICH** com os recursos financeiros previstos no respectivo orçamento, os quais serão aportados pelos adquirentes de frações ideais e futuras unidades autônomas hoteleiras do Hotel. Eventuais custos e remunerações da ICH durante a execução desta fase Pré-Operacional deverão estar presentes e destacadas no Orçamento de Despesas Pré-Operacionais.

1.3. Cabe à Incorporadora informar à ICH com um mínimo de 6 (seis) meses de antecedência a data estimada em que pretende concluir as obras do Hotel, completamente mobiliado e equipado e com as devidas aprovações legais para sua operação. Tal data será comunicada à ICH em caráter de estimativa aproximada e é obrigação da Incorporadora atualizá-la junto a ICH na menor periodicidade possível.

II. Dos Serviços Pré-Operacionais

2.1. Os Serviços Pré-Operacionais compreenderão os seguintes serviços, a serem desenvolvidos pela **ICH**:

(a) seleção e contratação, em nome do **SubCondomínio Hoteleiro** ou da **SCP,** conforme o caso, da mão de obra que trabalhará no **Hotel**;

(b) aperfeiçoamento técnico dos empregados contratados, de acordo com as técnicas e *know how* da **ICH**, incluindo o respectivo programa de aperfeiçoamento em gastos com remuneração dos técnicos responsáveis pela sua implantação;

(c) implantação do sistema operacional de infraestrutura administrativa do Hotel, contemplando todo o esquema documental, jurídico e administrativo de faturamento para a cobrança de diárias e serviços a serem fornecidos aos hóspedes e clientes, bem como de toda a estruturação contábil e de impressos e documentos para a operacionalidade do Hotel ;

(d) realização de aquisição de insumos, uniformes, materiais operacionais, etc;

(e) elaboração de programa contendo as ações promocionais para a abertura do Hotel, incluindo plano de mídia, material promocional impresso, festa de abertura, etc., além de capital de giro necessário aos primeiros meses de operação do Hotel;

(f) assessoria no dimensionamento, especificação e instalação dos equipamentos de informática e de comunicação visual interna e de área externa do Hotel;

(g) elaboração do Plano Geral de Marketing e do Plano Estratégico de Comercialização, com a inclusão do Hotel em sistemas nacionais e internacionais de reservas e em outros que a **ICH** achar convenientes;

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

(h) obtenção das licenças, alvarás e autorizações que permitam o regular funcionamento do Hotel;

(i) assessoria na realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Sem Uso;

(j) outras atividades que, por sua natureza, sejam necessárias a deixar o Hotel apto à operação, a partir da data de abertura.

III – Da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Sem Uso

3.1. Para fins de aprovação do Orçamento Pré-Operacional, deverá ser realizada uma Assembleia Geral de Instalação do SubCondomínio Hoteleiro Sem Uso, nos termos previsto na Convenção de Condomínio, sendo que caso se torne inviabilizada tal instalação, a ICH convocará uma assembleia da sociedade em conta de participação para deliberar sobre tal matéria

3.1.1. De forma geral o Orçamento Pré-Operacional deverá prever gastos com as despesas necessárias para a execução dos serviços acima mencionados e que seguem apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) seleção, contratação e treinamento de pessoal; (ii) aquisição de insumos, bens e utensílios para as áreas de alimentos e bebidas; (iii) programa de marketing/vendas e ações promocionais para o lançamento e abertura do Apart-Hotel, incluindo plano de mídia, material promocional impresso, festa de abertura, etc., (iv) custo da equipe da ICH ou de terceiros por ela contratados, desde que envolvida no planejamento e execução das atividades pré-operacionais, inclusive seus eventuais deslocamentos e hospedagens (v) capital de giro inicial necessário à operação da Sociedade em Conta de Participação pelos 60 (noventa) dias posteriores ao início de suas atividades.

3.1.2. O Orçamento Pré-Operacional deverá abranger o período de, aproximadamente, 04 (quatro) meses anteriores à data de início das atividades do Hotel, e 02 (dois) meses que a sucederem, ainda que a arrecadação das verbas operacionais ocorra em outro prazo.

3.1.3. Antes de apresentá-lo aos condôminos reunidos na Assembleia Geral de SubCondomínio Hoteleiro sem Uso, a **ICH** deverá submeter o Orçamento Pré-Operacional à análise e aprovação prévia da **Incorporadora**.

3.2. Caso seja inviabilizada a instalação do Subcondomínio Hoteleiro sem uso por motivos não imputáveis às Partes, a ICH convocará uma assembleia da sociedade em conta de participação, para que delibere sobre um formato alternativo de arrecadação dos valores a título de pré-operacional e capital de giro, entre outros temas que se fizerem necessários.

IV - Do término das Atividades Pré-Operacionais

4.1. O término das atividades pré-operacionais e consequentemente início da fase de operação do Hotel, deverá ocorrer a partir do momento em que a **ICH** se certifique que: (i) esteja registrada a especificação do Condomínio perante o Registro de Imóveis competente; (ii) o Hotel está concluído, montado, equipado e decorado de acordo com os projetos aprovados com a **Incorporadora** e pelos órgãos públicos competentes, conforme previsto neste Contrato; (iii) todas as Licenças, Inspeções, Alvarás de Funcionamento, e demais documentos exigidos pelos Poderes Públicos para início da operação do **Hotel** foram expedidos.

DS EPM DS SB DS M.S DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

ANEXO II

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

1.1. A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento e, especialmente do Hotel e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

1.2. O **COMPRADOR,** neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), a saber:

(a) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Pré-Operacionais de Natureza Condominial e Hoteleira;

(b) Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;

(c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"); e

(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns.

1.2.1. Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da **ICH.**

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

(a) o Hotel será administrado pela **ICH** ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico (tanto no que diz respeito à administração do Condomínio, quanto à administração e exploração do Pool, esta inicialmente feita por meio de sociedade em conta de participação - SCP) e que **não há garantia de distribuição de resultados aos participantes desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);**

(b) a responsabilidade pela construção e entrega do Hotel à ICH para início das atividades pré-operacionais e posterior operação é exclusiva da Vendedora, não podendo ser a ICH responsabilizada por eventuais atrasos no início da operação por motivos não imputáveis a ela;

(c) para os fins de administração do Hotel pela **ICH,** na condição de adquirente de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, deve fazer com que sejam mantidas as regras básicas que atendam às necessidades operacionais de referida empresa, tais como, (i) instalação e manutenção do restaurante e demais áreas comuns necessárias à prestação de serviços hoteleiros; (ii) contratação de seguros patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil; (iii), adoção de adequado sistema de remuneração e incentivo de empregados, inclusive por meio da concessão de bônus e assistência médica; (iv) programa de marketing e vendas.

(d) a **VENDEDORA** faça adaptações no registro da Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **ICH**;

(e) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da **ICH,** nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

(f) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **ICH** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

(g) em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do Hotel, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma que será construída objeto do presente Contrato;

(h) não integra o preço das unidades autônomas do Hotel, os gastos com montagem, equipagem e decoração, e despesas pré-operacionais (incluindo capital de giro), relativas às unidades autônomas e áreas comuns, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes;

(i) tem conhecimento que o valor estimado em R$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), para as **Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro)**, serão pagas em, aproximadamente, 12 (doze) parcelas, iniciando seu pagamento a Assembleia de instalação do condomínio sem uso, ou no caso de tal assembleia ser inviabilizada, a partir da realização da assembleia da sociedade em conta de participação a ser convocada pela **ICH**. Também tem conhecimento que o custo estimado de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), para **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns**, será pago diretamente à **Incorporadora**, diluído no custo da construção da unidade autônoma proprocionalmente à respectiva fração ideal.

(j) os valores acima estimados poderão sofrer alteração, devendo ser corrigidos pela variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, a contar da data da assinatura deste Contrato; deve-se também observar que os valores são aqui apresentados como médias lineares por unidade autônoma, devendo ser feito o cálculo do rateio por fração ideal para o valor efetivo de cada tipo de unidade autônoma hoteleira.

(k) os valores arrecadados para os fins da alínea (i) serão depositados, preferencialmente, em conta corrente bancária do Condomínio, desde que seja viavel a realização de Assembléia de condominio sem Uso, sendo que os destinados à montagem, equipagem e decoração serão administrados pela **VENDEDORA** enquanto os valores destinados às Despesas Pré-Operacionais serão administrados pela **ICH.**

(l) confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

(1) a responsabilidade da **ICH** e a Contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

(2) a **ICH** e a empresa contratada, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executaro Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

(3) só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA,** conforme informação prestada por esta;

(4) poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da **ICH** e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por

DS EPM DS SB DS MS DS AT DS DP

escrito, à **ICH**;

(m) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (i), acima, poderão, ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

(n) se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s);

(o) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante do respectivo memorial é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá ao **COMPRADOR** e demais adquirentes de frações ideias e futuras unidades autônomas hoteleiras suportarem tal custeio, na proporção que lhes couber;

(p) o prazo de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos a contar da data de instalação do condomínio de uso do Hotel;

(q) a remuneração à **ICH** seja paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados no item 1.2. deste Anexo; e

(r) caso o Hotel utilize a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca"), o Comprador concorda e anui com as seguintes disposições:

(r.1) Nem Hilton Worldwide Holdings Inc. nem qualquer uma de suas afiliadas (a "Hilton") é o desenvolvedor, proprietário ou vendedor da(s) Unidade(s) Autônoma(s) ou qualquer outra parte do Empreendimento, e a Unidade Autônoma está sendo vendida pelo Vendedor e não pela Hilton, bem como a Hilton não faz representações ou garantias de qualquer tipo com relação à Unidade Autônoma ou ao Empreendimento;

(r.2) A Hilton não é parte, agente do Vendedor, declarante ou criador da Unidade Autônoma, de modo que não atuou como corretor ou agente em relação à venda da Unidade Autônoma. A Hilton não fez nenhuma divulgação ou forneceu qualquer informação ao Comprador e não é responsável por nenhuma divulgação feita ou informação fornecida pelo construtor, incorporador, vendedor, corretor, agente ou qualquer outra pessoa com relação à Unidade Autônoma ou Empreendimento hoteleira, incluindo, sem limitação, a disponibilidade de quaisquer serviços para a Unidade Autônoma;

(r.3) O Comprador renuncia e isenta a Hilton de e contra qualquer responsabilidade com relação a quaisquer representações ou defeitos, ou qualquer outra reclamação, relacionada com a comercialização, venda ou construção da Unidade Autônoma ou Empreendimento, incluindo qualquer compra ou depósito em dinheiro feito pelo Comprador;

(r.4) Não foi concedida ao comprador uma licença ou direito de usar a Marca e o Comprador não está adquirindo a propriedade ou qualquer outro direito sobre a Marca. O Comprador não interferirá ou contestará os direitos da Hilton sobre a Marca, bem como não usou e não usará a Marca (ou qualquer parte delas) em nome de qualquer entidade formada por ou em nome do Comprador. Ainda, o Comprador não usará qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Empreendimento, bem como não poderá fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca.

(r.5) O contrato de licença de gestão firmado entre Hilton e ICH poderá ser rescindido ou poderá expirar sem renovação, hipótese em que o Empreendimento não será mais identificado com a Marca. Caso o contrato de licença de gestão seja rescindido por qualquer motivo, todo o uso da

DS EPM DS SB DS M.S DS AT DS DP

Marca cessará no Hotel, e todos os indícios de conexão do Hotel com a Marca (incluindo todos os sinais ou outros materiais que contenham qualquer uma das Marcas) serão retirados do Hotel e na medida em que existam serviços hoteleiros (como serviço de quartos, arrumação etc.), tais serviços podem deixar de estar disponíveis para a Unidade Autônoma;

(r.6) O Vendedor poderá entregar à Hilton, de tempos em tempos, informações ou dados (1) sobre o Comprador, incluindo o nome do Comprador (conforme estabelecido no contrato de compra e venda), endereço do Comprador para notificações (se diferente de o endereço da Unidade Autônoma adquirida pelo Comprador), e outros dados que o Comprador forneça ao Vendedor no curso normal dos negócios e em conformidade com as leis aplicáveis, (2) em relação à Unidade Autônoma, incluindo detalhes relativos aos termos de compra da Unidade Autônoma, e (3) conforme exigido pela lei aplicável, ou conforme exigido de outra forma para o Vendedor cumprir suas obrigações junto à Hilton (coletivamente "Dados);

(r.7) A Hilton pode, de acordo com sua política de privacidade aplicável (disponível em www.hilton.com) e de acordo com todas as Leis do Brasil, especificamente a Lei Geral de Proteção de Dados, (1) coletar, processar, usar e transferir para terceiros todos os Dados para qualquer finalidade comercial legal que a Hilton considere adequada; (2) transferir e armazenar os Dados em tais locais e com as pessoas que a Hilton considerar adequadas, seja no país do Comprador da Unidade Autônoma, nos Estados Unidos ou em outro local;

(r.8) Um Programa de Locação está atualmente previsto para ser disponibilizado através do Hotel para as Unidades Autônomas, de acordo com o qual os proprietários das Unidades Autônoma devem incluir os seus apartamentos para locação; e

(r.9) Não é permitido o uso, ocupação, marketing, propaganda ou promoção da Unidade Autônoma sob *timeshare*, propriedade fracionada, troca de intervalo ou outros planos ou acordos de associação através dos quais um participante adquire uma participação acionária na Unidade Autônoma com direito de uso/ocupação periódico da(s) Unidade(s) Autônoma(s).

(s) o não atendimento de quaisquer obrigações ou declarações pelo Comprador será caracterizada como descumprimento contratual, estando o Comprador sujeito às penalidades aplicáveis, bem como perdas e danos.

DS EPM. DS SB DS M.S DS AT DS DP

DocuSign Envelope ID: DDE83C68-3C17-4996-B968-690D264C5E68

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E OUTRAS

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito:

I - Contratantes:

CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO (o "Condomínio"), situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, neste ato representado pela proprietária do terreno, a seguir qualificada;

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (a "Proprietária") e (a "Incorporadora"), com sede nesta Capital, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato por seu representante legal, infra assinado, e

PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA (a "Construtora"), sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 56.233.935/0001-72, com sede à Rua Antônio Camardo, nº 660 - Tatuapé, com Contrato Social Consolidado datado de 06/01/2012, registrado na JUCESP sob nº 42.765/12-2, neste ato por seu representante legal ao final assinado.

II – Contratada:

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A. (a "ICH"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.584.924/0001-08, com sede na Rua 18 de Novembro, 273, 6º andar, município de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu Diretor de Desenvolvimento Sr. Sérgio Bueno Silva, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade RG n.º 19209939-5 e do CPF/ME sob o nº 153.304.018-44, maior, em conformidade com a Procuração Publica registrada no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, RS, n.º 091165, n.º de ordem 034, Ficha n.º P141574.

Contratantes e Contratada são denominadas, em conjunto, como as "Partes" e, individualmente e indistintamente, como a "Parte".

CONSIDERANDO QUE a Incorporadora, Proprietária e representante do Condomínio pretendem contratar empresa para edificar um empreendimento (o "Empreendimento") composto por um subcondomínio hoteleiro (o "Hotel") e outros subcondomínios com diferentes destinações, localizado em terreno na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes nºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, e que deverá ter 287 (duzentos e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras em seu subcondomínio hoteleiro;

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

CONSIDERANDO QUE as Partes firmaram, em 26 de agosto de 2022, o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças (o "Contrato"), cujo objeto consiste *(i)* na assessoria técnica hoteleira que a ICH prestará à Incorporadora, a qual compreende o assessoramento às fases de desenvolvimento do Hotel, desde o apoio à elaboração de seus projetos, arquitetônico e pré-executivo, até a conclusão da construção, caracterizada pela expedição do habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS – CND/INSS; e *(ii)* no suporte, pela ICH à Incorporadora, aos projetos de interiores, paisagismo, mobília e equipagem do Hotel;

CONSIDERANDO QUE a hilton brasil operações e participações ltda (a "Hilton"), sociedade constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob nº 22.606.718/0001-69, detém os direitos sobre a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca") possuindo direito de utilizar, licenciar a terceiros e de explorar comercialmente a Marca no território brasileiro;

CONSIDERANDO QUE a Hilton concedeu à ICH, através de *Trademark Sublicense Agreement*, o direito de sublicenciar a Marca no Brasil, com a finalidade de promover e desenvolver a operação de hotéis e condo-hotéis da Marca;

CONSIDERANDO QUE o Hotel será administrado e gerenciado pela ICH, de forma ampla, não só no que respeita à sua administração condominial (no âmbito do subcondomínio hoteleiro), mas, em especial, no que se refere à exploração da atividade de hospedagem e afins, sob as várias modalidades permitidas pelos órgãos de turismo, sob a Marca;

CONSIDERANDO QUE a utilização da Marca para as necessidades do Contrato, bem como o suporte para as necessidades da Marca demanda o pagamento de uma taxa inicial de adesão;

CONSIDERANDO QUE há necessidade de aporte de recursos pré-operacionais e capital de giro inicial, custo que será suportado pelos respectivos adquirentes, de acordo com as especificações da Marca e qualificações apresentadas pela ICH e o orçamento físico financeiro ajustado previamente entre as Partes;

CONSIDERANDO QUE o Condomínio e os condôminos são considerados sucessores da **Incorporadora** em face da ICH, com relação aos direitos, deveres e obrigações relativos às atividades pré-operacionais;

CONSIDERANDO QUE o Anexo II do Contrato possui o objetivo de inforomar de modo claro aos compradores/futuros condôminos os termos e condições especiais à regular operação do Empreendimento; e

CONSIDERANDO QUE as Partes desejam formalizar a modificação da forma de pagamento da taxa de adesão inicial prevista no Contrato, bem como de determinadas condições constantes do Anexo II do Contrato.

Resolvem as Partes firmar o presente Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças (o "Termo Aditivo"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

1. DA MODIFICAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO DA TAXA DE ADESÃO

1.1. As Partes desejam modificar a forma de pagamento da taxa de adesão descrita no Contrato, passando a cláusula 10.2 a viger com a seguinte redação:

"10.2. A utilização da Marca para as necessidades deste Contrato bem como o suporte para as necessidades da Marca demanda o pagamento de uma taxa inicial de adesão no valor de US$ 26.000,00 (vinte e seis mil dólares norte-americanos), a qual deverá ser paga à ICH. O pagamento deste valor deverá ocorrer em 4 (quatro) parcelas, mensais e consecutivas, sendo que a primeira parcela será adimplida em outubro de 2022, em moeda nacional do Brasil. Será usada para a conversão da moeda norte-americana para a moeda nacional a taxa PTAX para venda, referente ao fechamento do dia anterior a emissão da cobrança, conforme divulgada pelo Banco Central do Brasil. Para fins do pagamento do valor aqui previsto, os valores das parcelas será calculado da seguinte maneira: na data do pagamento da primeira parcela, em outubro de 2022, será feita a conversão do valor total de US$ 26.000,00 (vinte e seis mil dólares norte-americanos) para moeda nacional, o qual será dividido por 4 (quatro), sendo o resultado dessa divisão o valor de cada parcela, independentemente da cotação da taxa PTAX verificada na data dos pagamentos das parcelas seguintes, que devem ocorrer em novembro de 2022, dezembro de 2022 e janeiro de 2023".

2. DAS MODIFICAÇÕES DO ANEXO II

2.1. As Partes acordam em modificar o Anexo II do Contrato, o qual passa a viger com a exclusão dos itens "j" e "k", e com a modificação da redação do item "i", todos constantes da cláusula 1.2.2 do Anexo II do Contrato, de acordo com o disposto abaixo:

> "*1.2.2. Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, a **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que*:
>
> ...
>
> *(i) tem conhecimento que o valor estimado em R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), para as **Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro)**, e que o valor de referência estimado de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns** serão reavaliados na futura Assembleia e Condomínio sem Uso, considerando a data-base da assinatura deste instrumento, e terão a sua forma de arrecadação definida de modo compartilhado pelas Partes após a finalização da tabela de vendas para o setor hoteleiro, que deverá ocorrer após a obtenção do registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento, bem como da obtenção de registro ou dispensa de registro para oferta pública perante a CVM".*

2.1.1. Ainda, em razão da exclusão das letras "j" e "k" do Anexo II do Contrato, as Partes ajustam pela reordenação das letras subsequentes, integrantes da cláusula 1.2.2 do referido anexo.

2.1.2. Para que não reste dúvida quanto ao teor do Anexo II, em razão das modificações promovidas através deste Termo Aditivo, o referido documento segue apensado ao presente instrumento.

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

3. DA RATIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES E DAS DISPOSIÇÕES DO CONTRATO

3.1. As Partes acordam que este instrumento pode ser assinado em formato digital, o qual é válido mesmo que não utilize de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. A formalização deste Termo Aditivo de maneira eletrônica é suficiente para a validade, eficácia e integral vinculação das partes às avenças nela contidas, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória n. 2.200-2/2001.

3.2. As demais cláusulas do Contrato permanecem inalteradas, sendo neste ato ratificadas pelas Partes.

E, por estarem assim justas e acertadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo/SP, 29 de setembro de 2022.

Contratantes:

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro

CONDOMINIO URMAN SÃO PAULO (representado pela Proprietária e Incorporadora)
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Marco Antonio Melro

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro

INCORPORADORA
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Marco Antonio Melro

DocuSigned by:
Marco Antonio Melro

CONSTRUTORA
PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA.
Marco Antonio Melro

Contratada:

DocuSigned by:
Sergio Bueno

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.
Sergio Bueno Silva

DS
ACMLT

Testemunhas:

DocuSigned by:
RITA UMA

Nome:
RG:

DocuSigned by:
Mila Soares

Nome:
RG:

DocuSign Envelope ID: DDE83C68-3C17-4996-B968-690D264C5E68

ANEXO II

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

1.1. A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento e, especialmente do Hotel e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

1.2. O **COMPRADOR,** neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), a saber:

(a) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Pré-Operacionais de Natureza Condominial e Hoteleira;

(b) Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;

(c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"); e

(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns.

1.2.1. Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da **ICH.**

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

(a) o Hotel será administrado pela **ICH** ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico (tanto no que diz respeito à administração do Condomínio, quanto à administração e exploração do Pool, esta inicialmente feita por meio de sociedade em conta de participação - SCP) e que **não há garantia de distribuição de resultados aos participantes desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);**

(b) a responsabilidade pela construção e entrega do Hotel à ICH para início das atividades pré-operacionais e posterior operação é exclusiva da Vendedora, não podendo ser a ICH responsabilizada por eventuais atrasos no início da operação por motivos não imputáveis a ela;

(c) para os fins de administração do Hotel pela **ICH,** na condição de adquirente de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, deve fazer com que sejam mantidas as regras básicas que atendam às necessidades operacionais de referida empresa, tais como, (i) instalação e manutenção do restaurante e demais áreas comuns necessárias à prestação de serviços hoteleiros; (ii) contratação de seguros patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil; (iii), adoção de adequado sistema de remuneração e incentivo de empregados, inclusive por meio da concessão de bônus e assistência médica; (iv) programa de marketing e vendas.

(d) a **VENDEDORA** faça adaptações no registro da Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **ICH**;

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

(e) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da **ICH,** nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

(f) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **ICH** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

(g) em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do Hotel, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma que será construída objeto do presente Contrato;

(h) não integra o preço das unidades autônomas do Hotel, os gastos com montagem, equipagem e decoração, e despesas pré-operacionais (incluindo capital de giro), relativas às unidades autônomas e áreas comuns, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes;

(i) tem conhecimento que o valor estimado em R$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), para as **Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro)**, e que o valor de referência estimado de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns** serão reavaliados na futura Assembleia e Condomínio sem Uso, considerando a data-base da assinatura deste instrumento, e terão a sua forma de arrecadação definida de modo compartilhado pelas Partes após a finalização da tabela de vendas para o setor hoteleiro, que deverá ocorrer após a obtenção do registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento, bem como da obtenção de registro ou dispensa de registro para oferta pública perante a CVM".

(j) confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

(1) a responsabilidade da **ICH** e a Contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

(2) a **ICH** e a empresa contratada, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executaro Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

(3) só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA,** conforme informação prestada por esta;

(4) poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da **ICH** e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à **ICH**;

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

(k) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (i), acima, poderão, ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

(l) se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s);

(m) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante do respectivo memorial é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá ao **COMPRADOR** e demais adquirentes de frações ideias e futuras unidades autônomas hoteleiras suportarem tal custeio, na proporção que lhes couber;

(n) o prazo de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos a contar da data de instalação do condomínio de uso do Hotel;

(o) a remuneração à **ICH** seja paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados no item 1.2. deste Anexo; e

(p) caso o Hotel utilize a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca"), o Comprador concorda e anui com as seguintes disposições:

(p.1) Nem Hilton Worldwide Holdings Inc. nem qualquer uma de suas afiliadas (a "Hilton") é o desenvolvedor, proprietário ou vendedor da(s) Unidade(s) Autônoma(s) ou qualquer outra parte do Empreendimento, e a Unidade Autônoma está sendo vendida pelo Vendedor e não pela Hilton, bem como a Hilton não faz representações ou garantias de qualquer tipo com relação à Unidade Autônoma ou ao Empreendimento;

(p.2) A Hilton não é parte, agente do Vendedor, declarante ou criador da Unidade Autônoma, de modo que não atuou como corretor ou agente em relação à venda da Unidade Autônoma. A Hilton não fez nenhuma divulgação ou forneceu qualquer informação ao Comprador e não é responsável por nenhuma divulgação feita ou informação fornecida pelo construtor, incorporador, vendedor, corretor, agente ou qualquer outra pessoa com relação à Unidade Autônoma ou Empreendimento hoteleira, incluindo, sem limitação, a disponibilidade de quaisquer serviços para a Unidade Autônoma;

(p.3) O Comprador renuncia e isenta a Hilton de e contra qualquer responsabilidade com relação a quaisquer representações ou defeitos, ou qualquer outra reclamação, relacionada com a comercialização, venda ou construção da Unidade Autônoma ou Empreendimento, incluindo qualquer compra ou depósito em dinheiro feito pelo Comprador;

(p.4) Não foi concedida ao comprador uma licença ou direito de usar a Marca e o Comprador não está adquirindo a propriedade ou qualquer outro direito sobre a Marca. O Comprador não interferirá ou contestará os direitos da Hilton sobre a Marca, bem como não usou e não usará a Marca (ou qualquer parte delas) em nome de qualquer entidade formada por ou em nome do Comprador. Ainda, o Comprador não usará qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Empreendimento, bem como não poderá fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca.

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

(p.5) O contrato de licença de gestão firmado entre Hilton e ICH poderá ser rescindido ou poderá expirar sem renovação, hipótese em que o Empreendimento não será mais identificado com a Marca. Caso o contrato de licença de gestão seja rescindido por qualquer motivo, todo o uso da Marca cessará no Hotel, e todos os indícios de conexão do Hotel com a Marca (incluindo todos os sinais ou outros materiais que contenham qualquer uma das Marcas) serão retirados do Hotel e na medida em que existam serviços hoteleiros (como serviço de quartos, arrumação etc.), tais serviços podem deixar de estar disponíveis para a Unidade Autônoma;

(p.6) O Vendedor poderá entregar à Hilton, de tempos em tempos, informações ou dados (1) sobre o Comprador, incluindo o nome do Comprador (conforme estabelecido no contrato de compra e venda), endereço do Comprador para notificações (se diferente de o endereço da Unidade Autônoma adquirida pelo Comprador), e outros dados que o Comprador forneça ao Vendedor no curso normal dos negócios e em conformidade com as leis aplicáveis, (2) em relação à Unidade Autônoma, incluindo detalhes relativos aos termos de compra da Unidade Autônoma, e (3) conforme exigido pela lei aplicável, ou conforme exigido de outra forma para o Vendedor cumprir suas obrigações junto à Hilton (coletivamente "Dados);

(p.7) A Hilton pode, de acordo com sua política de privacidade aplicável (disponível em www.hilton.com) e de acordo com todas as Leis do Brasil, especificamente a Lei Geral de Proteção de Dados, (1) coletar, processar, usar e transferir para terceiros todos os Dados para qualquer finalidade comercial legal que a Hilton considere adequada; (2) transferir e armazenar os Dados em tais locais e com as pessoas que a Hilton considerar adequadas, seja no país do Comprador da Unidade Autônoma, nos Estados Unidos ou em outro local;

(p.8) Um Programa de Locação está atualmente previsto para ser disponibilizado através do Hotel para as Unidades Autônomas, de acordo com o qual os proprietários das Unidades Autônoma devem incluir os seus apartamentos para locação; e

(p.9) Não é permitido o uso, ocupação, marketing, propaganda ou promoção da Unidade Autônoma sob *timeshare*, propriedade fracionada, troca de intervalo ou outros planos ou acordos de associação através dos quais um participante adquire uma participação acionária na Unidade Autônoma com direito de uso/ocupação periódico da(s) Unidade(s) Autônoma(s).

(r) o não atendimento de quaisquer obrigações ou declarações pelo Comprador será caracterizada como descumprimento contratual, estando o Comprador sujeito às penalidades aplicáveis, bem como perdas e danos.

DS RL DS SB DS MS DS ACMLT DS DP

ANEXO I (G) – Contrato de Sublicenciamento de Marketing

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

CONTRATO DE SUBLICENCIAMENTO DE MARKETING

LOCAL: São Paulo/SP

DATA: [03 de agosto de 2022]

CELEBRADO ENTRE

SUBLICENCIANTE: ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS S.A.

SUBLICENCIADO: **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO**, representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro, situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, neste ato representado por sua incorporadora, a empresa PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

DS EPM
DS SB
DS MS
DS AT
DS DP

CONTRATO DE SUBLICENCIAMENTO DE MARKETING

O presente CONTRATO DE SUBLICENCIAMENTO DE MARKETING (doravante "**Contrato**") é datado e entra em vigor a partir de [03 de agosto de 2022] (doravante "**Data de Entrada em Vigor**") e é celebrado entre a **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS S.A.**, uma companhia incorporada e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 02.584.924/0001-08, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, à Rua Dezoito de Novembro, nº 273, 6º andar, Bairro Navegantes, CEP 90.240-040, neste ato representado, na forma do seu Estatuto Social ("**Sublicenciante**"), e **CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO** (o "Condomínio"), representando os interesses individuais homogêneos do Subcondomínio Hoteleiro situado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel esse de propriedade da empresa e incorporadora PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato por seu representante legal ao final assinado, ("**Sublicenciado**").

DECLARAÇÃO PRELIMINAR:

A. O Sublicenciante e a Hilton Brasil Operações e Participações, Ltda, uma companhia brasileira ("**Hilton**"), celebraram um Contrato de Licença de Administração datado de [20/03/2021] (conforme aditado e modificado de tempos em tempos, coletivamente a "**Licença de Administração**"), no qual a Hilton sublicencia as Marcas Licenciadas ao Sublicenciante e concede ao Sublicenciante o direito de operar Hotéis e Condo-Hotéis no Território (tudo conforme definido na Licença de Administração) de acordo com a Licença de Administração.

B. O Sublicenciante e o Sublicenciado são partes do Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira ("**Contrato de Administração Hoteleira**"), que se relaciona ao desenvolvimento, à administração e à operação de um condo-hotel (doravante "**Condo-Hotel**") consistindo de 287 (duzentos e oitenta e sete) unidades individuais para hóspedes do hotel (doravante "**Unidades do Hotel**") e de determinadas outras instalações nos fundos do prédio e áreas comuns e amenidades relacionadas ao mesmo;

C. O Sublicenciado pretende comercializar e vender as Unidades do Hotel ao público;

D. O Sublicenciado deseja obter uma sublicença limitada, não exclusiva, não transferível e condicional para usar as Marcas Licenciadas em conexão com a venda e a comercialização das Unidades do Hotel, juntamente com certa assistência limitada do Sublicenciante com relação ao programa de marketing do Sublicenciado relativo às Unidades do Hotel;

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

E. O Sublicenciante está disposto a conceder ao Sublicenciado uma sublicença limitada, não exclusiva, não transferível e condicional para usar as Marcas Licenciadas em conexão com a venda e a comercialização das Unidades do Hotel, juntamente com certa assistência limitada dom Sublicenciante com relação ao programa de marketing do Sublicenciado relativo às Unidades do Hotel, sujeito aos termos e condições dispostos no presente Contrato e no Contrato de Administração Hoteleira.

ASSIM SENDO, em consideração às promessas mútuas dispostas no presente Contrato e outras boas e valiosas considerações, o recebimento e a suficiência das quais são aqui reconhecidas, as Partes, com a intenção de estarem legalmente vinculadas, concordam com o seguinte:

ARTIGO I DEFINIÇÕES

1.01 **Definições**. A menos que seja de outra forma definido no presente, todos os termos em letra maiúscula usados sem definição no presente Contrato terão o significado indicados abaixo:

1.01.1 Aprovações. Licenças, aprovações, alvarás, autorizações, arquivamentos, registros e similares exigidos por qualquer autoridade do governo ou regulamentar com respeito ao marketing, à oferta de venda e venda das Unidades do Hotel.

1.01.2 Marca. A marca "Tru by Hilton" conforme seja usada para identificar as Propriedades da Marca operadas sob os Padrões da Marca.

1.01.3 Propriedade da Marca. Um hotel, resort, clube, condo-hotel, residência ou outra propriedade possuída, alugada, administrada ou franquiada pela Hilton ou suas Afiliadas ou que seja de outra forma autorizada a operar sob a Marca.

1.01.4 Padrões da Marca. As especificações, padrões e requisitos por escrito emitidas e aditadas de tempos em tempos pela Hilton ou suas Afiliadas para design, construção, mobiliar, equipar, adaptar, decorar, suprir, operar, manter, comercializar e vender todas as Propriedades da Marca e quaisquer operações acessórias da marca associadas com a Hilton ou suas Afiliadas, conforme seja aplicável ao Condo-Hotel.

1.01.5 Materiais do Condo-Hotel. Os Materiais de Marketing, os Materiais de Reserva e os Materiais de Venda.

1.01.6 Entidade Governamental. Inclui o seguinte: (i) qualquer agência, instrumento, subdivisão ou outro órgão do governo nacional, regional, local ou outro;(ii) qualquer entidade comercial ou similar de propriedade ou controlada por tal governo, incluindo qualquer empresa estatal e empresas operadas pelo estado; (iii) qualquer partido político; ou (iv) qualquer organização pública internacional.

1.01.7 Operador do Hotel. O Sublicenciante, e seus sucessores e cessionários autorizados.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

1.01.8 Proprietário de Unidade do Hotel. O titular de direito de uma Unidade do Hotel.

1.01.9 Imagem. A percepção geral e evolvente de Terceiros da aparência física de uma Propriedade da Marca e da qualidade do serviço e experiências em geral dos hóspedes e do ambiente de uma Propriedade da Marca.

1.01.10 Indenizar, Reparação, Indenização (ou qualquer variedade). Coletivamente, indenizar, manter indene e defender.

1.01.11 Propriedade Intelectual. Todos os direitos atuais e futuros conferidos por estatuto, direito comum, equidade ou qualquer lei correspondente sobre ou relativa a direitos autorais, marcas registradas, designs, patentes, layouts de circuito, layouts usados em equipamentos gerados por computador, variedades de plantas, nomes de empresas e domínio, invenções, informações confidenciais e outros resultados de atividade intelectual nas áreas industriais, comerciais, científicas, literárias ou artísticas, quer sejam ou não registráveis, registradas ou patenteáveis. Esses direitos incluem:

(a) Todos os direitos em todas as solicitações para registrar esses direitos;

(b) Todas as renovações e prorrogações desses direitos; e

(c) Todos os direitos dentro da natureza desses direitos.

1.01.12 Leis. Todas as leis aplicáveis do direito comum, estatutárias, civis e criminais, legislação subordinada, regulamentos, ordenanças e códigos regulatórios de prática emitidos por qualquer Órgão do Governo com jurisdição sobre a Hilton, qualquer Parte ou o Condo-Hotel, incluindo, sem limitação, a sua construção, desenvolvimento, marketing, venda e operação, incluindo aquelas relacionadas às leis sobre valores mobiliários e serviços financeiros.

1.01.13 Marcas Licenciadas. As Marcas que o Sublicenciado está autorizado a usar conforme e de acordo com os termos e as condições do presente Contrato, incluindo o nome "Tru by Hilton" e tais marcas registradas, nomes comerciais, marcas de serviço e direitos autorais associados com tal nome conforme previamente aprovado pela Hilton para uso pelo Sublicenciado ao único e exclusivo critério da Hilton.

1.01.14 Território Licenciado. A República Federativa do Brasil.

1.01.15 Materiais de Marketing. Todos os materiais de marketing, propaganda, venda e relações públicas usados em conexão com o Condo-Hotel ou qualquer Unidade do Hotel, incluindo qualquer website (inclusive o URL) e endereços de E-mail, materiais de marketing digitais, declarações de ofertas públicas e suas exibições, registros, ofertas de prêmios e presentes, scripts de solicitação, scripts de venda, manuais do novo proprietário, manuais para apresentação de venda, reimpressões de desenvolvimento, brochuras, propagandas de rádio e televisão, videos, tours, comunicação de imprensa e todos os demais materiais similares de marketing, propaganda, venda e relações públicas (quer por escrito, digital, eletrônico ou oral), que deverão ser consistentes com os altos padrões e características de qualidade dos Padrões da Imagem e da Marca.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

1.01.16 Marcas. O nome "Tru by Hilton" e todas as demais marcas, insígnias, emblemas, símbolos, slogans, características distintas, direitos autorais, nomes comerciais, nomes de domínio de produtos e serviços, e todas as demais marcas, marcas registradas ou características de serviço associadas ou usadas com ou em conexão com a Marca Comercial, ou com clubes, copropriedade ou projetos de uso misto incorporando componentes residenciais, ou residências de propriedade, alugadas ou administradas pela Hilton, Operador Hilton, ou qualquer Afiliada da Hilton ou do Operador do Hotel ou qualquer Afiliada da Hilton ou do Operador do Hotel, e inclui a relacionada Propriedade Intelectual e os Nomes Comerciais.

1.01.17 Parte ou Partes. O Sublicenciante, Sublicenciado e qualquer de seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

1.01.18 Pessoa. Um indivíduo, corporação, parceria, companhia de responsabilidade limitada, associação, truste ou outra entidade ou organização, incluindo alguma subdivisão ou órgão do governo ou político ou alguma instrumentalidade dos mesmos.

1.01.19 Informação Proprietária. Toda propriedade intelectual relacionada à Hilton ou qualquer de suas Afiliadas, ou qualquer hotel, resort, condo-hotel de marca, restaurante, café, clube, spa ou outra operação similar ou instalação similar (ou amenidades dos mesmos) que a Hilton ou qualquer de suas Afiliadas possua, alugue, opera ou franquie, incluindo: (i) as Marcas; (ii) o software proprietário; (iii) listas de hóspedes e arquivos do histórico de hóspedes; (iv) manuais de operação; (v) material relacionado aos padrões de operação e design de qualquer hotel, resort, restaurante, café, clube, spa ou outra operação similar ou instalação similar (ou amenidades dos mesmos) de propriedade, alugada, operada ou franquiada pela Hilton ou qualquer de suas Afiliadas, e (vi) todos os segredos comerciais e assuntos aqui tratados sujeitos a direitos autorais ou patenteáveis desenvolvidos, adquiridos ou licenciados pela Hilton ou qualquer de suas Afiliadas para a operação de qualquer hotel, resort, Condo-Hotel, restaurante, café, clube, spa ou outra operação similar ou instalação similar (ou amenidades dos mesmos) possuída, alugada ou franquiada pela Hilton ou qualquer de suas Afiliadas.

1.01.20 Contrato de Compra. Um contrato para a compra e venda (ou locação a longo prazo por pelo menos doze (12) anos) de uma Unidade do Hotel celebrado entre um potencial Comprador e o Sublicenciado ou qualquer Afiliada ou agente autorizado do Sublicenciado.

1.01.21 Comprador. Uma Pessoa que adquira pleno título legal (ou direitos de arrendamento a longo prazo por pelo menos doze (12) anos) de uma Unidade do Hotel conforme um Contrato de Compra, incluindo qualquer comprar que seja financiada ou esteja sujeita a um direito real de garantia do Sublicenciado ou de um Terceiro.

1.01.22 Dados do Comprador. As informações ou dados do Comprador, incluindo o nome do Comprador (conforme disposto na escritura do Comprador relativa à Unidade do Hotel), endereço do Comprador para receber avisos (se for diferente do endereço da Unidade do Hotel adquirida pelo Comprador) e outros dados e estatísticas que o Sublicenciado possa obter no curso normal de negócios e em cumprimento das Leis regularmente, agora e no futuro, relativos a Compradores e subsequentes Proprietários de Unidades do Hotel, excluindo, no entanto, informações ou dados coletados pela Hilton ou suas Afiliadas.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

1.01.23 Partes Relacionadas. As respectivas Afiliadas de uma Parte e seus respectivos diretores, sócios, membros, gerentes, executivos e funcionários.

1.01.24 Materiais de Reserva. A forma de contrato de reservas, a forma de acordo de caução (se houver) e todos os Materiais de Marketing usados ou submetidos para potenciais Compradores com relação a qualquer marketing avançado ou reservas não vinculativas com respeito ao Condo-Hotel ou qualquer Unidade do Hotel, se houver.

1.01.25 Venda. O evento quando a propriedade legal e benéfica ou o título de arrendamento exclusivo em uma Unidade do Hotel passa para o Comprador.

1.01.26 Materiais de Venda. A forma de Contrato de Venda e todos os registros, materiais de oferta e materiais de divulgação exigidos por Lei, incluindo qualquer material exigido para divulgação a qualquer órgão do governo com respeito ao Condo-Hotel ou qualquer Unidade do Hotel.

1.01.27 Venda Esgotada. O ponto em que cem porcento (100%) das Unidades do Hotel foram vendidas a Compradores.

1.01.28 Sublicença. A licença limitada, não exclusiva, não transferível, condicional, sem direito a sublicença durante a Vigência, para uso das Marcas Licenciadas unicamente em conexão com o marketing e a venda pelo Sublicenciado das Unidades do Hotel no Território Licenciado, sujeito aos termos e condições dispostos no presente Contrato.

1.01.29 Terceiros. Qualquer Pessoa outra que não o Sublicenciante, Sublicenciado e suas respectivas Afiliadas.

1.01.30 Nomes Comerciais. Os nomes comerciais da Hilton e de suas Afiliadas e o nome comercial do Hotel.

ARTIGO II VIGÊNCIA

2.01. O período de vigência do presente Contrato terá início na Data de Entrada em Vigor e, a menos que terminado antecipadamente de acordo com o presente Contrato, continuará até o que ocorrer primeiro (i) Venda Esgotada; (ii) o segundo (2º) aniversário da Data de Entrada em Vigor; (iii) a data em que o Contrato de Administração Hoteleira expirar ou terminar de acordo com seus termos (doravante "**Vigência**"), contanto que o Sublicenciante possa decidir prorrogar a vigência do presente Contrato além de tal data por tais períodos de tempo conforme determinar a seu exclusivo critério.

ARTIGO III SUBLICENÇA

3.01 Concessão de Sublicença. O Sublicenciante pelo presente concede ao Sublicenciado, e o Sublicenciado pelo presente aceita a Sublicença, sujeita aos termos e condições do presente

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

Contrato e da Licença de Administração. A Sublicença se aplica apenas ao CondoHotel e apenas pelo tempo de Vigência e apenas para a Venda de Unidades do Hotel individuais. Nem qualquer associação residencial ou qualquer Proprietário de Unidade do Hotel terá qualquer direito ou reivindicação relativa ao uso das Marcas sob o presente Contrato ou de outra forma. Todo uso das Marcas Licenciadas pelo Sublicenciado sob o presente Contrato reverterá para o benefício da Hilton e de suas Afiliadas. A Sublicença se aplica apenas ao marketing e à venda no Território Licenciado.

3.02 Nome do Condo-Hotel. Durante a Vigência, o Condo-Hotel será denominado e identificado apenas como o "Tru by Hilton" em todos os Materiais do Condo-Hotel. O Sublicenciado não deverá usar outro nome para identificar o Condo-Hotel nos Materiais do CondoHotel sem a prévia autorização da Hilton, cuja aprovação poderá ser concedida ou denegada ao exclusivo critério da Hilton. O Sublicenciado não usará o Nome da Marca ou qualquer uma das outras Marcas em ou como parte da corporação, sociedade ou outra entidade de negócios ou nome comercial ou como parte do nome do Condo-Hotel do Sublicenciado ou de qualquer das Afiliadas do Sublicenciado em quaisquer Documentos do Governo, estatutos, documentos de planejamento ou licença, ou qualquer outro documento, instrumento e acordo a ser registrado ou arquivado em registros públicos com relação ao Condo-Hotel.

3.03 Reserva de Direitos. A Hilton reterá todos os direitos nas Marcas não expressamente concedidas ao Sublicenciante pelo presente Contrato. A Sublicença é exclusiva unicamente para o local pretendido do Condo-Hotel e a Sublicença não inclui qualquer restrição territorial abrangendo o Condo-Hotel. A Hilton, suas Afiliadas e Terceiros selecionados por qualquer um deles poderá estabelecer qualquer negócio de qualquer espécie, quer usando as marcas comerciais das Marcas ou Afiliadas ou de Terceiros em qualquer outra localidade, a seu exclusivo critério. Além disso, nenhum deles tem qualquer obrigação de conceder quaisquer direitos ao Sublicenciado com respeito ao estabelecimento de tais negócios.

3.04 Sublicença Condicional. As obrigações do Sublicenciante sob o presente Contrato estão sujeitas à exigência contínua de que nenhum evento ocorrerá com respeito ao Condo-Hotel, Sublicenciante ou qualquer das Afiliadas do Sublicenciante que venha a ter um efeito material adverso nas Marcas ou na Imagem. Na ocorrência de um tal evento, conforme determinado pela Hilton a seu exclusivo critério, não obstante qualquer coisa aqui contida ao contrário, a Hilton terá direito, de acordo com a Licença de Administração, a fazer com que o Sublicenciante termine o presente Contrato mediante aviso por escrito dado ao Sublicenciado, se tal evento não for remediado ou curado, conforme direcionado pela Hilton, dentro de cinco (5) dias úteis após o aviso por escrito dado ao Sublicenciado.

ARTIGO IV VENDA E MARKETING

4.01 Programa de Venda e Marketing. O Sublicenciante terá a opção de examinar e aprovar, a seu exclusive critério, o programa de venda e marketing para as Unidades do Hotel antes do Sublicenciado usar as Marcas Licenciadas. Com respeito ao cumprimento de todas as obrigações do Sublicenciado sob o presente Contrato, o Sublicenciado reconhece e concorda que o Sublicenciado deverá agir, e que todas as atividades de venda e marketing serão conduzidas, de forma consistente com a percepção geral e Imagem do Nome da Marca e dos Padrões da Marca.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

4.02 Conformidade Legal. A venda e marketing pelo Sublicenciado das Unidades do Hotel deverão cumprir a todo tempo com as Leis, e o Sublicenciado deverá obter todas as Aprovações aplicáveis exigidas em conexão com as mesmas.

4.03 Renúncias e Reconhecimentos.

4.03.1 Todos os Materiais do Condo-Hotel deverão conter renúncias com respeito à Hilton, conforme a Hilton exija, de forma razoável, de tempos em tempos. Os Materiais do Condo-Hotel não deverão incluir qualquer referência ou implicação de qualquer nível de renda ou retornos garantidos a serem realizados pelos Compradores de uma Unidade do Hotel. A partir da Data de Vigência, a seguinte renúncia foi aprovada pela Hilton e deverá ser incluída em todos os Materiais do Condo-Hotel:

"O nome comercial Tru by Hilton e as marcas comerciais Tru by Hilton (coletivamente, as "Marcas Comerciais") são de propriedade de uma afiliada da Hilton Worldwide Holdings Inc. ('Hilton"). As Marcas Comerciais poderão no futuro serem transferidas para outras afiliadas da Hilton. As Unidades do Hotel não são de propriedade, desenvolvidas ou vendidas pela Hilton e a Hilton não faz nenhuma representação ou garantia de qualquer forma que seja com respeito às Unidades do Hotel. O Condomínio Urman São Paulo usa o nome comercial Tru by Hilton e algumas das Marcas Comerciais sob uma sublicença limitada, não exclusiva, não transferível da Hilton ou de sua(s) Afiliada(s). A sublicença pode ser terminada ou expirar sem renovação, em cujo caso o Condo-Hotel não será identificado como um condo-hotel da marca Tru by Hlton ou ter quaisquer direitos de uso das Marcas Comerciais."

4.03.2 Todos os Contratos de Compra deverão conter disposições de reconhecimento conforme o disposto no Apêndice A.

4.04 Aprovação da Hilton dos Materiais do Condo-Hotel. Todos os Materiais do Condo-Hotel (ou quaisquer modificações aos mesmos) deverão cumprir com os Padrões da Marca e todas as Leis aplicáveis. A Hilton, na medida em que quaisquer Materiais do Condo-Hotel contenham as Marcas, terá direito a examinar e aprovar ou desaprovar, a seu exclusivo critério, todos os Materiais do Condo-Hotel (e quaisquer subsequentes modificações aos mesmos) para o propósito de determinar o cumprimento com os Padrões da Marca, a Imagem e os termos do presente Contrato. Não obstante qualquer coisa aqui contida de forma contrária, qualquer aprovação dos Materiais do Condo-Hotel pela Hilton de acordo com a presente Seção 4.04 não será considerada ou interpretada de qualquer forma que seja como o consentimento, a aprovação ou o reconhecimento de que qualquer item aprovado cumpre com as Leis e nem a Hilton ou qualquer de suas Afiliadas deverá executar ou ser considerada para executar qualquer atividade ou fornecer qualquer informação ou materiais que haveriam de constituir envolvimento na venda das Unidades do Hotel.

4.04.1 Procedimento de Exame. A Hilton deverá examinar e aprovar ou desaprovar quaisquer Materiais do Condo-Hotel submetidos à mesma conforme a presente Seção 4.04 dentro de quinze (15) dias úteis após o seu recebimento. Se a Hilton não aprovar por escrito ou fornecer comentários ou correções por escrito ao Sublicenciado dentro de quinze (15) dias úteis após o seu recebimento pela Hilton, os Materiais do Condo-Hotel submetidos serão considerados como

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

desaprovados. No evento de tal desaprovação, o Sublicenciado poderá submeter novamente tais Materiais do Condo-Hotel para a Hilton, juntamente com um aviso em letras maiúsculas e em negrito, declarando que "**ESTA É UMA SENGUNDA APRESENTAÇÃO. A FALHA EM RESPONDER A ESTE AVISO DENTRO DE 10 DIAS ÚTEIS CONSTITUIRÁ APROVAÇÃO PELA HILTON DOS MATERIAIS DO CONDO-HOTEL AQUI SUBMETIDOS.**"

4.04.2 Ações após Aprovação. Após a aprovação da Hilton de quaisquer Materiais do Condo-Hotel, o Sublicenciado não aditará ou modificará nenhum de tais Materiais do CondoHotel em qualquer aspecto material sem o consentimento prévio por escrito da Hilton.

ARTIGO V PROTEÇÃO DAS MARCAS

5.01 Propriedade das Marcas. O Sublicenciado reconhece e concorda que a Hilton e suas Afiliadas são os únicos e exclusivos proprietários de todos os direitos, título e interesse de qualquer espécie e natureza sobre as Marcas, incluindo o renome associado com as mesmas, e que o Sublicenciante foi concedido uma licença para usar as Marcas e o direito de conceder a Sublicença de acordo com a Licença de Administração. O Sublicenciado concorda, no vencimento ou término antecipado do presente Contrato, em seu próprio favor e em favor de seus membros, gerentes, diretores, executivos, funcionários, agentes, representantes ou quaisquer outras Pessoas com quem possa contratar para criar materiais incorporando as Marcas (incluindo os Materiais do Condo-Hotel), em cessar de imediato a distribuição, liberação e o uso de tais itens até que as Marcas aparecendo neles sejam deletadas, removidas ou completa e permanentemente ocultadas.

5.02 Uso das Marcas. O Sublicenciado deverá: (i) usar as Marcas Licenciadas apenas de acordo com o presente Contrato; (ii) submeter todos os Materiais do Condo-Hotel contendo as Marcas Licenciadas à Hilton para sua aprovação por escrito antes de serem distribuídos, liberados e usados de acordo com e sujeitos aos termos do presente Contrato; (iii) não afirmar ou adquirir qualquer propriedade ou outros direitos sobre as Marcas além dos direitos de uso limitados, não exclusivos, não transferíveis, condicionais expressamente concedidos no presente Contrato; (iv) não tomar qualquer ação ou assistir qualquer outra Pessoa em tomar ação para contestar o interesse proprietário da Hilton nas Marcas; e (v) abster-se de quaisquer atos ou omissões que infrinjam, diluam, manchem ou enfraqueçam a Imagem ou as Marcas.

5.03 Mudanças nas Marcas. De tempos em tempos, ao exclusivo critério da Hilton, a Hilton poderá modificar as Marcas e os Padrões das Marcas em todo ou em parte. Tais modificações deverão fazer parte das Marcas e dos Padrões das Marcas quando forem feitas. Ao receber o aviso por escrito sobre tais modificações, o Sublicenciado deverá cessar de usar as "velhas" Marcas e os "velhos" Padrões das Marcas e começar a usar as "novas" Marcas e os "novos" Padrões das Marcas.

5.04 Proteção das Marcas. O Sublicenciado deverá, sem custo para o Sublicenciante exceto pelo reembolso ao Sublicenciado de despesas razoáveis de viagem, hospedagem e custos judiciais (coletivamente "**Despesas de Bolso**"), cooperar plenamente com a Hilton e o Sublicenciante na proteção, defesa e registro das Marcas Licenciadas e, a este respeito, o Sublicenciado deverá executar, reconhecer e entregar todos os documentos conforme

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

razoavelmente necessário ou desejável para permitir que a Hilton e o Sublicenciante possam proteger, defender ou registrar seu interesse proprietário em qualquer das Marcas. O Sublicenciado deverá notificar prontamente a Hilton e o Sublicenciante por escrito sobre qualquer potencial uso infringente das Marcas do qual o Sublicenciado tenha conhecimento e sobre quaisquer ações ou reivindicações movidas contra o Sublicenciado envolvendo as Marcas. As decisões envolvendo a proteção, defesa ou registro das Marcas deverão ser feitas exclusivamente a critério da Hilton e o Sublicenciado não deverá tomar qualquer ação a tal respeito sem o expresso consentimento por escrito da Hilton.

5.05 Não Divulgação de Informação Proprietária. O Sublicenciado reconhece e concorda que o Sublicenciado não tem direito algum com respeito à Informação Proprietária e não fará qualquer reclamação com respeito à mesma. O Sublicenciado não deverá divulgar qualquer Informação Proprietária a qualquer Pessoa, exceto que o Sublicenciado poderá divulgar Informação Proprietária conforme a necessidade de ter conhecimento apenas: (i) a Pessoas que necessitam ter acesso a tal informação para executar suas responsabilidades com respeito ao presente Contrato ou à operação do Hotel ou do Condo-Hotel; (ii) em cumprimento a uma intimação ou ordem emitida por um árbitro da corte ou órgão, agência ou oficial do governo; ou (iii) a um Terceiro com respeito a um trabalho autorizado sob o presente Contrato. O Sublicenciado, em todo tempo durante a Vigência e posteriormente à mesma, deverá usar de todos os meios para proteger a confidencialidade da Informação Proprietária e não deverá comunicar ou tornar disponível a Informação Proprietária ou usá-la para o benefício de Pessoas não autorizadas. Se o Sublicenciante ou qualquer de suas Afiliadas receber uma solicitação para divulgar qualquer Informação Proprietária sob uma intimação ou ordem, o Sublicenciado deverá: (a) prontamente notificar o Sublicenciante; (b) consultar com o Sublicenciante sobre o aconselhamento de passos a serem tomados para resistir ou estreitar tal solicitação; e (c) se a divulgação for requerida ou considerada aconselhável, cooperar com a Hilton em qualquer tentativa que o Sublicenciante possa fazer para obter uma ordem ou outra garantia que um tratamento confidencial será dado aos assuntos divulgados. Em nenhuma circunstância o Sublicenciado será obrigado a violar qualquer intimação ou ordem da corte, e o Sublicenciado será reembolsado por todas as Despesas de Bolso incorridas em conexão com qualquer consulta ou cooperação acima requerida. No vencimento ou término antecipado do presente Contrato por qualquer motivo que seja, por solicitação da Hilton, o Sublicenciado deverá devolver de imediato ao Sublicenciante toda a Informação Proprietária que o Sublicenciado haja recebido da ou em favor da Hilton e não deverá reter cópia alguma ou extratos da mesma.

5.06 Medida Cautelar. O Sublicenciante reconhece e concorda que no evento de qualquer violação do presente **ARTIGO VII** pelo Sublicenciado, a Hilton e/ou o Sublicenciante sofreriam danos irreparáveis e imediatos e não poderiam ser reabilitados apenas mediante danos monetários. Da mesma forma, o Sublicenciado não se oporá à petição por parte do Sublicenciante (ou da Hilton, de acordo com a Licença de Administração) para obter uma medida cautelar ou a concessão de uma medida cautelar para evitar violações ou ameaça de violações do presente **ARTIGO VII** e para compelir uma execução específica. Ademais, o Sublicenciado não se oporá à solicitação do Sublicenciante (ou da Hilton, de acordo com a Licença de Administração) para que o Sublicenciante não seja requerido a prestar caução ou outra garantia com respeito à obtenção da medida cautelar.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

5.07 Subsistência. O presente **ARTIGO V** continuará em pleno vigor e efeito e subsistirá qualquer vencimento ou término do presente Contrato.

OS EPM

OS SB

OS MS

OS AT

OS DP

ARTIGO VI INSPEÇÃO E DIREITOS DE ACESSO

6.01 Direitos de Inspeção. A Hilton ou seus representantes poderão inspecionar o Condo-Hotel
a qualquer tempo para determinar se o Sublicenciado está cumprindo com o presente Contrato. Tais inspeções podem ser anunciadas ou não, e podem envolver "compradores misteriosos" incógnitos, atuando como potenciais Compradores (doravante "**Serviço de Comprador**"). O Sublicenciado concorda que será exigido, como condição de emprego e de emprego contínuo, que cada vendedor concorde que a Hilton poderá contratar tal Serviço de Comprador para monitorar as apresentações do vendedor a potenciais Compradores e que, no curso de monitoramento das apresentações, tal vendedor poderá ser gravado pelo Serviço de Comprador na extensão permitida pela Lei.

6.02 Acesso Promocional. A Hilton ou seus representantes poderão entrar no CondoHotel em todas as horas razoáveis para tirar fotos e fazer fitas de vídeo do exterior e interior do Condo-Hotel (mas não do Proprietário da Unidade do Hotel ou de seus hóspedes e nem do interior de qualquer Unidade do Hotel vendida), e a Hilton poderá usar tais fotos e fitas de vídeo para os propósitos que considerem apropriados, incluindo propaganda, promoções, treinamento, marketing e relações públicas, sem qualquer compensação para o Sublicenciado.

ARTIGO VII RECONHECIMENTOS E REPRESENTAÇÕES

7.01 Reconhecimentos do Sublicenciado. Sujeito às restrições dispostas na Licença de Administração, o Sublicenciado reconhece e concorda que a Hilton, a seu exclusivo critério, poderá celebrar contratos com Pessoas para o marketing e a venda e/ou operação de outras propriedades ou desenvolvimentos sob a Marca, cujos contratos poderão conter termos e disposições que variam materialmente dos termos e das disposições do presente Contrato, sem qualquer responsabilidade ou obrigação que seja para o Sublicenciado. Ademais, o Sublicenciado reconhece e concorda que porque total uniformidade sob várias circunstâncias de mercado nem sempre é possível ou desejável, a Hilton ou suas Afiliadas, a seu exclusivo critério, poderá variar os Padrões da Marca para qualquer Propriedade da Marca ou programas de marketing relacionados aos mesmos sem qualquer responsabilidade ou obrigação que seja para o Sublicenciado.

7.02 Representações do Sublicenciado. O Sublicenciado representa e garante ao Sublicenciante e à Hilton o seguinte:

7.02.1 O Sublicenciado está devidamente organizado, registrado e em situação regular sob as leis do Brasil, São Paulo - SP de sua organização, e está devidamente qualificado para fazer negócios no Brasil, São Paulo - SP onde o Condo-Hotel está localizado, e tem pleno poder, autoridade e direito legal para executar, desempenhar e cumprir, de forma oportuna, com todas as disposições do presente Contrato a ser executado e cumprido pelo Sublicenciado. A execução, entrega e desempenho do presente Contrato pelo Sublicenciado foram devidamente autorizados por todas as ações necessárias por parte do Sublicenciado;

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

7.02.2 O presente Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa do Sublicenciado, não constitui e não irá constituir uma violação ou um incumprimento de quaisquer dos documentos organizacionais ou de governança do Sublicenciado ou dos termos, condições ou disposições de qualquer Lei, ordem, regra, regulamento, sentença, decreto, acordo ou instrumento do qual o Sublicenciado é parte, ou pelo qual o Sublicenciado ou qualquer parte substancial de seus bens (incluindo o Condo-Hotel) seja vinculado ou afetado e seja exequível contra o Sublicenciado de acordo com seus termos (exceto conforme tal exequibilidade seja limitada pelas leis falimentares ou de insolvência e por princípios gerais de equidade, independente de se tal exequibilidade é aplicável com base na lei ou equidade);

7.02.3 O Sublicenciado, às suas próprias custas, deverá manter em pleno vigor e efeito durante toda a Vigência do presente Contrato, sua existência legal e seus direitos requeridos para que possa cumprir e executar de forma oportuna todos os termos e condições do presente Contrato;

7.02.4 Nenhuma aprovação de qualquer Terceiro (incluindo qualquer arrendador de propriedade ou o titular de qualquer hipoteca) é requerida para a execução e desempenho pelo Sublicenciado do presente Contrato que não tenha sido obtida antes da execução do presente Contrato;

7.02.5 O Sublicenciado tem (ou terá antes do início de qualquer atividade de marketing) e manterá durante a Vigência todas as Aprovações necessárias para permitir o marketing, oferta de venda e venda das Unidades do Hotel de acordo com a Lei;

7.02.6 O Sublicenciado é o único proprietário do título legal total do Condo-Hotel, e o Sublicenciado tem pleno poder, autoridade e direito legal de possuir tal propriedade imobiliária;

7.02.7 Não existe litígio, processo ou investigação governamental pendente ou ameaçado contra o Sublicenciado ou o Condo-Hotel que poderia prejudicar a validade do presente Contrato ou a capacidade do Sublicenciado de cumprir com suas obrigações sob o presente Contrato.

ARTIGO VIII EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA

8.01 Eventos de Inadimplência. Cada um dos seguintes eventos, circunstâncias ou ocorrências constituirá um evento de inadimplência sob o presente Contrato (cada um doravante "**Evento de Inadimplência**"):

8.01.1 A falha por parte do Sublicenciado em pagar qualquer valor monetário quando devido e pagável sob o presente Contrato que não seja curada dentro de dez (10) dias úteis seguintes ao aviso da mesma ao Sublicenciado;

8.01.2 A falha por qualquer uma das Partes em executar qualquer dos demais acordos ou obrigações dispostos no presente Contrato a serem executados por tal parte que não seja curada dentro de trinta (30) dias úteis seguintes ao aviso da mesma à Parte inadimplente;

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

8.01.3 Qualquer ação por uma Parte por: (i) dissolução de suas operações; (ii) uma concessão geral por uma Parte para o benefício de seus credores; (iii) um arranjo ou composição com seus credores por uma das Partes; (iv) uma sentença de insolvência contra uma Parte; (v) uma petição voluntária submetida por qualquer das Partes para alívio sob as leis ou regulamentos de alívio ao devedor relativas a falência, insolvência ou similares; (vi) a nomeação (ou petição ou pedido de nomeação) de um síndico, curador, administrador, conservador ou liquidatário para supervisionar toda ou qualquer parte substancial dos bens de uma Parte ou a conduta de seus negócios; (vii) uma ordem para alívio contra uma das Partes sob as leis ou regulamentos de alívio ao devedor relativas a falência, insolvência ou similares; (viii) a falha de uma das Partes em pagar suas dívidas na medida em que sejam devidas; (ix) um aviso a qualquer órgão do governo sobre insolvência ou insolvência pendente ou da suspensão de operações por uma das Partes; ou (x) qualquer outro processo similar ou análogo em qualquer jurisdição relevante afetando qualquer das Partes;

8.01.4 A emissão de uma taxa ou penhora contra toda ou qualquer parte do CondoHotel resultante de uma sentença final contra o Sublicenciado que não seja totalmente coberta por seguro para a qual os períodos de apelação tenham vencido; ou

8.01.5 Uma inadimplência do Sublicenciado sob o Contrato de Administração Hoteleira;

8.01.6 O uso das Marcas pelo Sublicenciado em violação aos termos do presente Contrato que não seja curado de modo satisfatório para a Hilton dentro de cinco (5) dias úteis seguintes ao aviso dado ao Sublicenciado sobre a mesma.

8.02 Remédios para Eventos de Inadimplência. Na ocorrência de um Evento de Inadimplência, o mesmo será considerado como sendo de boa causa e a Parte não inadimplente terá direito a terminar o presente Contrato mediante aviso por escrito à Parte inadimplente, especificando uma data, não menos que quinze (15) dias úteis ou não mais que trinta (30) dias úteis após dar tal aviso, em que o presente Contrato terminará. O direito de terminar será além de quaisquer outros direitos e remédios disponíveis à Parte não inadimplente, ou por lei ou em equidade, sujeitos às renúncias e liberações contidas no presente Contrato.

8.03 Término do Contrato de Administração Hoteleira e Licença de Administração. No evento de término do Contrato de Administração Hoteleira ou da Licença de Administração por qualquer motivo, o presente Contrato terminará automaticamente a partir da data de término do Contrato de Administração Hoteleira ou da Licença de Administração, porquanto nenhuma das Partes terá mais quaisquer direitos ou obrigações aqui dispostas exceto por: (i) tais obrigações as quais de acordo com seus termos expressamente subsistem o término do presente Contrato (incluindo as obrigações do Sublicenciado sob a Seção 8.04 abaixo) e (ii) quaisquer direitos ou remédios disponíveis à Parte não inadimplente sob o presente Contrato derivados de um Evento de Inadimplência pela outra Parte sob a Seção 8.02 antes do término do presente Contrato de acordo com a presente Seção 8.03.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

8.04 Obrigações do Sublicenciante na Expiração ou Término Antecipado. Além de quaisquer outros remédios legais que o Sublicenciante ou a Hilton possam ter, na expiração ou término antecipado do Contrato, o Sublicenciado deverá fazer o seguinte de imediato:

8.04.1 Cessar de operar o Condo-Hotel como Propriedade da Marca e parar de representar o Condo-Hotel para o público ou tê-lo como Propriedade da Marca ou antiga Propriedade da Marca;

8.04.2 Cessar de usar as Marcas Licenciadas e devolver, destruir ou alterar de modo satisfatório para o Sublicenciante e para a Hilton todos os Materiais do Condo-Hotel contendo as Marcas Licenciadas e todos os sinais, materiais de operação, equipamentos e outros itens contendo as Marcas Licenciadas;

8.04.3 Assegurar que todas as características distintivas do Condo-Hotel como uma
Propriedade da Marca, incluindo todos os sinais contendo qualquer das Marcas, sejam removidos;

8.04.4 Assegurar que o Condo-Hotel não seja apresentado ao público como uma Propriedade da Marca ou como tendo qualquer conexão com a Hilton ou com suas Marcas; e

8.04.5 Assegurar que todas as demais ações sejam tomadas conforme requeridas para precluir a possibilidade de confusão por parte do público de que o Condo-Hotel é ou era uma Propriedade da Marca ou de outra forma tenha qualquer conexão com a Hilton ou as Marcas.

8.04.6 Se o Sublicenciado falhar em cumprir com a presente Seção 8.04 dentro de vinte (20) dias a partir da data de entrada em vigor do vencimento ou término antecipado, o Subliciciante e a Hilton poderão entrar no Condo-Hotel ou outras instalações do Sublicenciado para tomar a ação contemplada na presente Seção 8.04 às custas do Sublicenciado, e a Hilton não será considerada culpada ou responsável por transgressão ou qualquer outro ato ilícito ou violação. O Sublicenciado arcará com todos tais custos e despesas incorridos pelo Sublicenciante, e/ou a Hilton e seus agentes sob demanda, e o Sublicenciante e a Hilton terão direito a recuperar todas as perdas, custos, despesas e danos causados pela falha do Sublicenciado em cumprir com suas obrigações sob a presente Seção 8.04. O Sublicenciante e a Hilton também terão direito a alívio por medida cautelar e qualquer outro direito ou remédio por lei ou equidade para impor seus direitos sob o presente Contrato.

8.05 Subsistência. O presente ARTIGO VIII continuará em pleno vigor e efeito e subsistirá qualquer expiração ou término antecipado do presente Contrato.

ARTIGO IX CESSÕES

9.01 Transferências pelo Sublicenciado. O Sublicenciado não deverá cessar ou transferir ou permitir qualquer cessão ou transferência a ser feita de toda ou qualquer parte do presente Contrato ou do seu interesse no mesmo (incluindo mediante a transferência de interesses proprietários diretos ou indiretos no Sublicenciado).

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

9.02 Sucessores e Cessionários. Sujeito ao acima exposto, o presente Contrato será vinculativo e para o benefício de e exequível pelas Partes do mesmo e seus respectivos sucessores e cessionários autorizados. Não obstante o acima exposto, após a venda de uma Unidade do Hotel pelo Sublicenciante, o proprietário da Unidade do Hotel individual não será considerado um sucessor ou cessionário das Partes originais do presente Contrato.

DS EPM

DS SB

DS MS

DS AT

DS DP

ARTIGO X VÁRIOS

10.01 Interpretação

10.01.1 A Declaração Preliminar disposta no início do presente Contrato e os Anexos e Apêndices anexados ao presente Contrato são incorporados e feitos parte do presente Contrato.

10.01.2 Os cabeçalhos no presente Contrato são apenas para facilitar as referências e não afetam a construção de qualquer de suas disposições.

10.01.3 No presente Contrato, uma referência feita a:

(i) pessoas, inclui uma referência a qualquer órgão corporativo, associações não incorporadas ou parcerias;

(ii) uma pessoa inclui uma referência aos representantes, sucessores e cessionários autorizados pessoais legais daquela pessoa; e

(iii) um ato ou regulamento deverá ser construído como se referindo também a qualquer aditivo ou reestabelecimento do mesmo (quer antes ou depois da data do presente Contrato) contanto que não venha a impor sobre o Sublicenciado quaisquer responsabilidades ou obrigações que sejam mais onerosas que as estabelecidas na data do presente Contrato.

10.01.4 Referências feitas à palavra "inclui" ou "incluindo" (ou qualquer termo similar) não devem ser interpretadas como implicando qualquer limitação e palavras gerais introduzidas pela palavra "outro/a" (ou qualquer termo similar) não deverá ser dado um significado restritivo pelo fato de que são precedidas ou seguidas de palavras indicando uma classe de atos, assuntos ou coisas em particular.

10.01.5 Referências no presente Contrato, seus Anexos e Apêndices a Artigos e Sessões
são referências respectivamente feitas a Artigos e Seções do presente Contrato.

10.01.6 Se qualquer condição ou acordo contido no presente Contrato exigir que uma Parte do mesmo não faça um ato ou coisa, será considerado como violação de qualquer tal condição ou acordo permitir que tal ato ou coisa seja feita.

10.01.7 O Sublicenciado e o Sublicenciante são por vezes aqui referido coletivamente com as "Partes" ou individualmente como a "Parte".

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

10.2 Seguro. O Sublicenciado deverá exigir e fazer com que todas as partes envolvidas no marketing e na venda das Unidades do Hotel (incluindo, se aplicável, o próprio Sublicenciado) a ter cobertura para erros e omissões profissionais, conforme razoavelmente solicitado pelo Sublicenciante de tempos em tempos.

10.03 Indenização. O Sublicenciado Indenizará totalmente o Sublicenciante e a Hilton e suas Partes Relacionadas de e contra qualquer e todas as reivindicações derivadas ou relacionadas ou conectadas com: (i) o marketing, promoção, oferta de venda ou venda das Unidades do Hotel ou do Condo-Hotel; (ii) a oferta do programa de arrendamento para as Unidades do Hotel como inventário de quartos de hóspedes do Hotel; (iii) o uso indevido das Marcas pelo Sublicenciado ou suas partes Relacionadas; e (iv) o pagamento de qualquer comissão imobiliária, taxas de corretagem ou taxas de localizadores com respeito às transações contempladas no presente Contrato. As obrigações dispostas na presente Seção 10.03 deverão continuar em pleno vigor e efeito e subsistir qualquer expiração ou término antecipado do presente Contrato.

OS EPM

OS SB

OS MS

OS AT

OS DP

10.04 Contrato Total.

10.04.1 O presente Contrato e os Anexos e Apêndices e exibições anexadas ao mesmo constituem o contrato e entendimento total entre as partes com respeito ao assunto do presente Contrato e suplanta todos os contratos, negociações e discussões anteriores entre as Partes relativos ao assunto do presente Contrato.

10.04.2 O presente Contrato poderá ser aditado apenas mediante um instrumento por escrito executado por ambas as Partes.

10.04.3 O Sublicenciado reconhece que não celebrou o presente Contrato confiando em qualquer declaração ou representação, acordo ou empreendimento, quer ou não seja feito em favor da Hilton, do Sublicenciante (ou suas Afiliadas), os advogados ou agentes, consultores ou conselheiros do Sublicenciante (ou de suas Afiliadas), exceto na medida em que a representação tenha sido incorporada no presente Contrato e que não terá qualquer reivindicação, direito ou remédio resultante de qualquer tal representação, garantia, acordo ou empreendimento.

10.04.4 O Sublicenciado irrevogável e incondicionalmente renuncia a qualquer direito que possa ter para reivindicar danos e/ou rescindir o presente Contrato por motivo de qualquer deturpação (que não seja deturpação fraudulenta) não contida no presente Contrato.

10.04.5 Qualquer exercício único ou parcial de qualquer direito, poder, privilégio ou remédio derivado do presente Contrato não deverá impedir ou prejudicar qualquer outro ou demais exercício de tal ou de qualquer outro direito, poder, privilégio ou remédio.

10.04.6 Exceto conforme de outra forma expressamente disposto no presente Contrato, os direitos, poderes, privilégios e remédios dispostos no presente Contrato são cumulativos e não são exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes, privilégios e remédios providos por lei.

10.04.7 A Hilton será um terceiro beneficiário do presente Contrato.

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

EM TESTEMUNHO DO QUAL, as Partes assinaram o presente Contrato na data primeiro escrita acima.

SUBLICENCIADO:

CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO, representado por **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

DocuSigned by:
Por: Marco Antonio Melro _____

Nome: Marco Antonio Melro

Posição: Sócio Diretor

SUBLICENCIANTE:

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS S.A.

[Sergio Bueno _____]

Por: _____

Nome: _____

Posição: _____

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

OS EPM

OS SB

OS MS

OS AT

OS DP

APÊNDICE A

Disposições de Reconhecimento pelo Comprador

(i) Nem a Hilton Worldwide Holdings Inc. e nem qualquer de suas Afiliadas ("**Hilton**") é a incorporadora, proprietária ou vendedora da Unidade do Hotel ou de qualquer outra parte do Condo-Hotel, do Hotel ou qualquer outra parte do projeto, e a Unidade do Hotel está sendo vendida pelo vendedor e não a Hilton; e a Hilton não faz qualquer representação ou garantia com respeito à Unidade do Hotel, ao Condo-Hotel ou qualquer parte do projeto;

(ii) a Hilton não faz parte ou é agente para o vendedor ou o declarante ou criador da Unidade do Hotel a ser construída na propriedade e não age como corretora, localizadora ou agente com relação à venda da Unidade do Hotel; a Hilton não fez qualquer divulgação ou forneceu qualquer informação ao comprador, e não é responsável por qualquer divulgação feita ou informação fornecida pelo vendedor, ou o pessoal de venda, corretores, agentes do vendedor ou a qualquer pessoa ao comprador com respeito à Unidade do Hotel, o Condo-Hotel ou qualquer outra parte do projeto, incluindo, sem limitação, a disponibilidade de qualquer serviço à Unidade do Hotel;

(iii) o comprador isenta e libera a Hilton de qualquer responsabilidade com respeito a qualquer representação ou defeito, ou qualquer outra reivindicação que seja com relação ao marketing, venda ou construção da Unidade do Hotel, do Condo-Hotel ou do Hotel, incluindo qualquer compra ou depósitos de sinal feitos pelo comprador;

(iv) o comprador não foi concedido uma licença ou um direito de uso das Marcas, e não deverá adquirir propriedade ou qualquer outro direito sobre as Marcas. O comprador não haverá de interferir com ou contestar os direitos da Hilton nas ou para com as Marcas. O comprador não usou e não usará as Marcas (ou qualquer parte das mesmas) em nome de qualquer entidade formada por ou em favor do comprador;

(v) o Contrato de Licença de Administração pode ser terminado ou poderá vencer sem que seja renovado, em cujo caso o Hotel não mais seria identificado com a marca Tru by Hilton. No evento de que o Contrato de Licença de Administração termine por qualquer motivo, todo o uso das Marcas cessará no Hotel, e qualquer vestígio de conexão do Hotel com as Marcas (incluindo todos os sinais ou outros materiais contendo qualquer das Marcas) será removido do Hotel e na medida em que os serviços do hotel (tais como serviço de quarto, limpeza, etc.) se encontravam disponíveis, tais serviços não se encontrarão mais disponíveis para a Unidade do Hotel;

(vi) o Vendedor terá direito a fornecer à Hilton de tempos em tempos informações ou dados (1) sobre o comprador, incluindo o nome do comprador (conforme o disposto no contrato de compra), endereço do comprador para avisos (se for diferente do endereço da Unidade do Hotel adquirido pelo comprador), e tais outros dados e estatísticas que o comprador fornecer ao vendedor no curso normal de negócios e em cumprimento das leis aplicáveis os quais o vendedor não está impedido, sob as leis aplicáveis, de fornecer a um terceiro, (2) com respeito à Unidade do Hotel, incluindo detalhes sobre os termos de compra da Unidade do Hotel, e (3) conforme exigido pelas leis aplicáveis, ou de outra forma requerido para que o Vendedor possa cumprir com suas obrigações para com a Hilton (coletivamente, "Dados");

DocuSign Envelope ID: 3E6814C0-A5E4-4C6E-8E23-5F437CE945AA

(vii) a Hilton poderá, consistente com a política de privacidade aplicável (disponível no sítio www.hilton.com), (1) coletar, processar, usar e transferir para terceiros, todos os Dados para qualquer propósito de negócios lícitos que a Hilton considere apropriado; (2) transferir e armazenar os Dados em tais localidades e com tais pessoas que a Hilton considere apropriados, quer seja no país de residência do comprador, os Estados Unidos, ou em outro que seja;

(viii) um Programa de Aluguel obrigatório se encontra disponível através do Hotel para as Unidades do Hotel baseado no qual os proprietários das Unidades do Hotel deverão incluir suas Unidades do Hotel para alugar como inventário do Hotel; e

(ix) é proibido o uso, ocupação, marketing, propaganda ou promoção da Unidade do Hotel sob planos de timeshare, propriedade fracionada, troca de intervalos ou outro plano de afiliação ou arranjos mediante os quais um participante do plano ou do arranjo adquire um interesse proprietário na Unidade do Hotel com direitos de uso e ocupação periódica ou adquire direitos contratuais a tal uso e ocupação periódica da Unidade do Hotel ou um portfólio de alojamentos, incluindo a Unidade do Hotel.

OS EPM

OS SB

OS MS

OS AT

OS DP

ANEXO I (H) – Convenção do Condomínio

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO "URMAN SÃO PAULO"

TÍTULO A – GENERALIDADES

A.1 A presente Convenção de Condomínio é estabelecida pela **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob n° 22.992.944/0001-25, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados (a "**INSTITUIDORA**").

A.2 A **INSTITUIDORA**, na qualidade titular de domínio do imóvel localizado na Avenida Alcântara Machado, nº 4.272 e Rua Padre Adelino, nºs 1.005 e 1017, no 10º Subdistrito, Belenzinho, no município e Comarca de São Paulo - SP, objeto da Matrícula 215.187, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP sob contribuintes n°s 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3 e 029.048.0130-8, assume a condição fática e jurídica de **INSTITUIDORA** do "**URMAN SÃO PAULO**" (o "**CONDOMÍNIO**"), a se reger pelas disposições da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e especialmente pelo disposto no art. 6.º, da Lei Federal n.º 4.864/65, disciplinador da possibilidade do *desmembramento* de uma incorporação imobiliária (sem implicar em desmembramento do terreno), e, ainda, pela legislação complementar aplicável (as disposições residuais da Lei Federal n.º 4.591/64, entre outras) e pelas cláusulas e condições desta convenção.

Da composição

A.3 O **URMAN SÃO PAULO** é composto por:

a) - um (01) **CENTRO DE COMPRAS E LAZER** composto por shopping, cinemas e teatro, com finalidade comercial;

b) - uma (01) **TORRE HOTEL** composta por unidades hoteleiras e centro de convenções;

c) - uma (01) **TORRE RESIDENCIAL** subdividida em unidades autônomas de finalidade residencial;

d) - uma (01) **TORRE CORPORATIVA** subdividida em unidades autônomas de finalidade comercial;

A.4 Para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o **CONDOMÍNIO** se subdivide em 04 (quatro) **SETORES**, a saber:

a) - o **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, composto por três (03) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro;

b) - o **SETOR 2 – HOTELEIRO**, composto pela unidade autônoma Centro de Convenções e duzentas e oitenta e sete (287) unidades autônomas hoteleiras **(Unidades Hoteleiras)**;

c) - o **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, composto por quinhentas e vinte (520) unidades autônomas residenciais **(Apartamentos)**;

d) - o **SETOR 4 – CORPORATIVO**, composto por sessenta (60) unidades autônomas conjuntos corporativos **(Escritórios)** e quatro (04) unidades autônomas de ensino **(Unidades de Ensino)**.

A.5 Quanto à atribuição de propriedade, consoante a sistemática da Lei Federal 4.591/64 e do Código Civil, o **CONDOMÍNIO** é constituído de duas partes distintas, a saber:

a) - partes de uso e propriedade comum aos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos.

b) - outra, composta de propriedade e uso exclusivos, consistente:

b.1) - nas unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, de finalidade exclusivamente comercial;

b.2) - nas unidades autônomas do **SETOR 2 - HOTELEIRO** de finalidade exclusivamente hoteleira;

b.3) - nas unidades autônomas do **SETOR 3 - RESIDENCIAL** de finalidade exclusivamente residencial;

b.4) - nas unidades autônomas do **SETOR 4 - CORPORATIVO** de finalidade exclusivamente comercial;

c) - constitui direito de cada condômino utilizar a respectiva unidade autônoma e partes comuns de acordo com sua destinação, observadas as proibições e restrições constantes dos Regimentos Internos de cada **SETOR** e desta Convenção:

c.1) - as unidades autônomas integrantes do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER** destinam-se a finalidade exclusivamente comercial;

c.2) - nas unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, são vedadas as atividades que estejam em desacordo com o Regimento Interno deste Setor, tais como, exemplificadamente, : loja exclusivas de produtos eróticos "sex-shop", associações esportivas, cultos religiosos, bingos, agremiações carnavalescas e desportivas, atividades de curandeirismo ou que proponham cura, diagnóstico ou tratamento com base em religião, orações ou credo, bem como quaisquer outras a estas similares ou equivalentes, atividades que produzam ruído excessivo, e outros.

c.3) - caberá ao titular de domínio a seu exclusivo critério, aprovar a atividade que se pretender exercer nas unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, atividade esta que deverá respeitar o disposto no item c.2 e em seu Regimento Interno.

c.5) - o titular de domínio das unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER** terá o direito de gerir e administrar a exploração comercial do seu Setor, incluindo o cinema, teatro, centro de convenções, estacionamento e o shopping;

c.5.1) - Poderão ser realizados eventos culturais, musicais, teatrais e esportivos, na área comum do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, inclusive na Área de Fruição (Capítulo XIX);

c.6) - poderá haver instalação de quiosques ou assemelhados nos pavimentos do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, inclusive na Área de Fruição(Capítulo XVIII);

C.7) - exclusivamente ao **SETOR 3 - RESIDENCIAL**:

c.7.1) - os condôminos, a seu exclusivo critério, poderão destinar suas unidades autônomas para locação e/ou estadias para longas ou curtas temporadas, inclusive podendo haver um sistema de intercâmbio ou compartilhamento de utilização com titulares de outros imóveis de outro local, podendo também tal locação se dar por aplicativos ou outros meios ou sistemas eletrônicos e internet que tenham tal objetivo;

c.7.2) - os condôminos poderão também, se esta for criada, optar por aderir à Administração Conjunta de Locação, na forma prevista esta Convenção de Condomínio;

c.8) - A unidade autônoma **TEATRO** integrante do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** terá como finalidade a realização de espetáculos, apresentações artísticas, culturais, e educacionais, além de atividades

educacionais, corporativas, esportivas e entretenimento, bem como a comercialização de itens relacionados a sua atividade, tais como, exemplificadamente, alimentos, bebidas, souvenirs, e demais atividades relacionadas. O seu funcionamento deverá obedecer os requisitos estabelecidos na Lei Municipal em vigor, normas de Corpo de Bombeiros vigentes, e no Regulamento Interno do respectivo Setor.

c.9) - A unidade autônoma **CINEMA** integrante do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** terá como finalidade, a exploração de salas de cinema, destinadas à exibição de obras audiovisuais e filmes cinematográficos e veiculação publicitária e demais atividades relacionadas O seu funcionamento deverá obedecer os requisitos estabelecidos na Lei Municipal em vigor, normas de Corpo de Bombeiros vigentes, e no Regulamento Interno do respectivo Setor.

Da área construída

A.6 A área total construída do Condomínio é de 153.700,02m2.

Da administração

A.7 A sindicância do Condomínio Geral assim se estrutura:

a) - haverá um Síndico com poder de representação do **CONDOMÍNIO GERAL**;

b) - haverá um Subsíndico para cada Setor, com poder de representação, que poderá ser assessorado por um Conselho Fiscal específico.

A.8 Em face das características do Condomínio, a **INSTITUIDORA** e/ou Síndico do Condomínio Geral, obterão, perante a Receita Federal do Brasil, a inscrição do Condomínio Geral no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (CNPJ), podendo obter o CNPJ de filial para cada um dos setores, considerando a seguinte nomenclatura: **inscrição principal denominada "CONDOMÍNIO GERAL URMAN SÃO PAULO"; uma inscrição filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR CENTRO DE COMPRAS E LAZER"; uma outra inscrição de filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR HOTEL"; uma outra inscrição de filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR CORPORATIVO"; uma outra inscrição de filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR RESIDENCIAL".**

A.9 As decisões assembleares assim se estruturam:

a) - nas assembleias gerais do **CONDOMÍNIO GERAL** poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse **comum** de todos os Setores e comuns entre um Setor determinado e outro participando somente os Setores correspondentes, e que digam respeito ao relacionamento do Condomínio com terceiros;

b) - nas assembleias gerais individuais de cada um dos Setores, as quais serão SEMPRE presididas pelo síndico do **CONDOMINIO GERAL** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo do respectivo setor, **ressalvadas as condições previstas nesta Convenção;**

Do poder político em assembleias gerais do CONDOMÍNIO GERAL, ou em assembleias gerais de cada Setor.

A.10 Na Assembleia Geral do **CONDOMÍNIO GERAL**, os votos serão tomados nas seguintes proporções, não se computando os votos em branco:

a) - o **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRA E LAZER**: 51% (cinquenta e um por cento);

b) - Os demais, **SETOR 2- HOTEL, SETOR 3 – RESIDENCIAL** e **SETOR 4 - CORPORATIVO** : 1/9 (um nono) de 49% (quarenta e nove por cento).

A.10.1 Os assuntos de interesse do **CONDOMÍNIO GERAL**, acima previstos, serão previamente deliberados em assembleia com os condôminos de cada setor, para posteriormente serem votados na assembleia do **CONDOMÍNIO GERAL**, na qual comparecerão o síndico e subsíndicos.

A.10.2 Na Assembleia Geral de cada setor, cada condômino que dela participar, terá direito a 1 (um) voto, por unidade autônoma.

Das premissas

A.11 Em face das peculiaridades do projeto de construção e de suas características, a **INSTITUIDORA** estabelece as seguintes premissas e condições jurídicas do **CONDOMÍNIO**, jamais alteráveis:

a) - somente serão comuns aquelas que necessariamente digam respeito aos 04 (quatro) setores;

b) - a total ineficácia de qualquer decisão assemblear de um setor a respeito de qualquer outro setor;

c) - a total ausência de legitimidade do condômino de um setor nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, de outro setor;

d) - na hipótese de eventual demanda em nome do **CONDOMÍNIO ou do(s) SETOR(ES)**, por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos por um determinado **SETOR**, deverá aquele que gerou, ressarcir o **CONDOMÍNIO** e/ou demais **SETOR (ES)**, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, à contar da comunicação expressa enviada ao **SETOR** que deu causa.

Da fração ideal de propriedade de cada unidade autônoma

A.12 A **INSTITUIDORA** apresenta, nesta Convenção e em cumprimento ao disposto na letra "i", do art. 32, da lei n.º 4.591/64, a discriminação das áreas em metros quadrados, e das frações ideais das unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, das unidades autônomas do **SETOR 2 - HOTEL**, das unidades autônomas do **SETOR 3 - RESIDENCIAL**, das unidades autônomas do **SETOR 4 - CORPORATIVO**.

A.12.1 Sua descrição segue o disposto no Quadro II - Informações Gerais da NBr 12.721 (anexa ao respectivo memorial de incorporação) com a adoção, inclusive, do **critério subjetivo de valor,** caracterizado pela porção de terreno ocupada pela projeção da edificação e o terreno de seu entorno, de utilização exclusiva em relação ao todo destinado ao Condomínio.

A.12.1.1 Assim, a **INSTITUIDORA** não adotou o critério objetivo consistente na relação de proporção entre a área construída privativa de cada unidade autônoma e a área construída total do Condomínio (o chamado coeficiente de proporcionalidade, previsto na coluna 31, do Quadro II, da NBr 12.721).

A.12.2 Por tal razão, as frações ideais de unidades autônomas não sofrerão qualquer alteração, mesmo que a **INSTITUIDORA** modifique, para mais ou para menos, a área construída do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, do **SETOR 2 - HOTEL,** do **SETOR 3 - RESIDENCIAL,** do **SETOR 4 - CORPORATIVO.**

Dos encargos e de seu custeio do CONDOMÍNIO e de seus respectivos Setores.

A.13 A **INSTITUIDORA** esclarece, inicialmente, que o rateio das despesas de condomínio se fará pelo critério estabelecido na presente Convenção, conforme abaixo definido.

A.13.1 As unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, do **SETOR 2 - HOTEL,** do **SETOR 3 - RESIDENCIAL,** do **SETOR 4 - CORPORATIVO**, participam, como adiante explicitado:

a) - do rateio das despesas do **CONDOMÍNIO GERAL** de acordo com o COEFICIENTE DE RATEIO CONDOMÍNIO **(CC)**, conforme tabela do Quadro Auxiliar;

b) - do rateio das despesas do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** de acordo com o COEFICIENTE DE RATEIO SETOR 1 **(CS1)**, conforme tabela do Quadro Auxiliar e distribuído entre os operadores e locatários conforme definido na operação e administração do Setor;

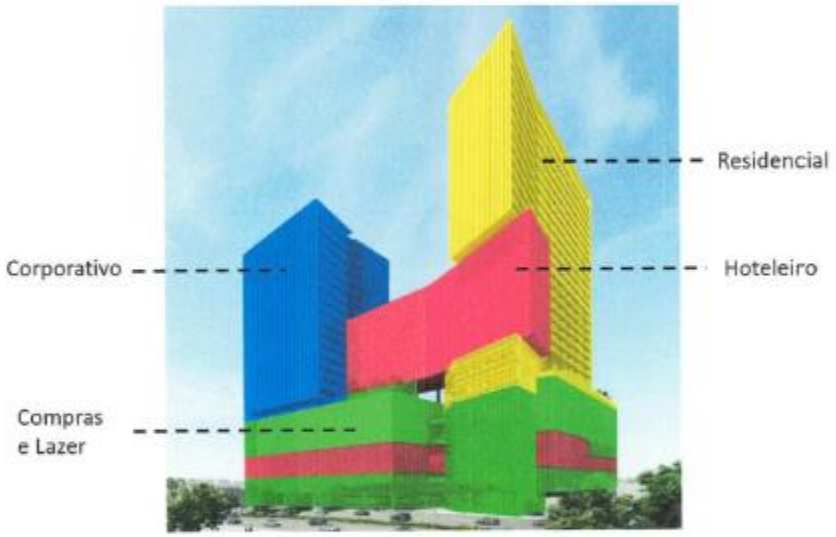
c) - do rateio das despesas do **SETOR 2 - HOTEL** de acordo com o COEFICIENTE DE RATEIO SETOR 2(CS2), conforme tabela do Quadro Auxiliar;

d) - do rateio das despesas do **SETOR 3 – RESIDENCIAL** de acordo com o COEFICIENTE DE RATEIO SETOR 3 (CS3), conforme tabela do Quadro Auxiliar;

e) - do rateio das despesas do **SETOR 4 - CORPORATIVO** de acordo com o COEFICIENTE DE RATEIO COMUM SETOR 4 (CS4), de acordo com o coeficiente de proporcionalidade indicado na NBR;

Da Localização dos Setores

A.14 A localização de cada setor no terreno encontra-se definida no projeto aprovado pela Municipalidade de São Paulo, conforme croquis abaixo.



Do direito da INSTITUIDORA alterar o plano da incorporação

A.15 Até a entrega, com respectivo certificado de conclusão, a **INSTITUIDORA** poderá, a seu exclusivo critério, ou ainda por exigência legal, modificar o projeto do **EMPREENDIMENTO**, especialmente no que diz respeito ao tamanho, compartimentação e quantidade dessas unidades, localização e/ou implantação de cada **SETOR.**

A.15.1 Como efeito do direito da **INSTITUIDORA** alterar o plano da incorporação, o adquirente de cada uma das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO**, por intermédio de cláusula mandato no respectivo contrato de aquisição, a **INSTITUIDORA** como sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 e parágrafo único do art. 686 do Código Civil Brasileiro, podendo a mandatária

substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, para representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos do inciso IV do art. 43 da Lei Federeal nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio, assim como a averbação da construção dos prédios, a rerratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, podendo a **INSTITUIDORA**, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis.

A.15.2 Os poderes então conferidos serão considerados automaticamente (e independentemente de expressa menção no respectivo título) também outorgados à **INSTITUIDORA** pelos sucessores do Condômino, a título gratuito ou oneroso, ou a título singular ou universal.

Do Estacionamento

A.15.7 Conforme projeto aprovado, as vagas para estacionamento estão distribuídas nos termos do Capítulo X, abaixo.

A.15.8 Para o bom funcionamento e presteza dos serviços de estacionamento de veículos, a área de garagem localizada nos subsolos do **CONDOMÍNIO** serão operadas por serviços de manobrista, ser explorada comercialmente por uma empresa operadora de garagem, sendo a primeira indicada e contratada pela **INSTITUIDORA** pelo período de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, com a renda revertida para os proprietários das unidades autônomas vagas de garagem.

A.15.8.1 A renda gerada pela operação das vagas de garagem localizadas em área comum poderá ser revertida para o respectivo **SETOR** ou abatida da taxa condominial.

A.15.9 Ficará, no entanto, assegurado aos adquirentes de unidades autônomas que possuam direito de uso de vaga de garagem, o direito ao recebimento de crachás ou credenciais correspondentes ao direito de uso de vagas de garagem a eles assegurado e que lhes permitam adentrar e estacionar, gratuitamente, nas áreas destinadas às vagas de garagem.

TÍTULO – B – DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS

1.1 Sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos do **CONDOMÍNIO**:

a) - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e parte de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantos sobre as unidades autônomas tenham posse ou detenção;

b) - no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direitos aquisitivos de unidades autônomas;

c) - no que se referir ao dever de contribuir para as despesas de condomínio, as regras se aplicarão ao titular de domínio; aos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente; aos titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade e a imissão na posse tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas ao Condomínio, ou ainda que não tenha sido imitido na posse por não ter cumprido corretamente com suas obrigações;

d) - observado o estabelecido nas letras "a" e "b", acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular de direitos reais ou obrigacionais, não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO** e/ou o respectivo, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE USO COMUM E EXCLUSIVA

2.1 As partes de uso comum ou exclusivo e de propriedade comum do **CONDOMÍNIO**, além das estabelecidas no art. 1.331, §2º, do Código Civil em vigor, são as abaixo discriminadas, objeto de divisão não proporcional, e estão especialmente localizadas da seguinte forma:

COBERTURA:

Corporativo + unidades de ensino: vazios; laje impermeabilizada; coberturas em placa cimentícia; cobertura verde;

Residencial: vazios; laje impermeabilizada; coberturas em placa cimentícia; áreas para placas solares;

ÁTICO RESIDENCIAL (27º) E ATICO 02 CORPORATIVO (23º):

Corporativo + Unidades de Ensino: uma (01) área técnica / casa de máquinas elev. zona alta; circulação; uma (01) escada de emergência/serviço número 05; um (01) poço do elevador de emergência/serviço (elevador número 18); lajes impermeabilizadas descobertas; vazios;

Residencial: cinco (05) poços de elevadores (numerados de 01 a 05, sem parada, sendo o 05 poço do elevador de emergência/serviço); um (01) acesso técnico/área técnica; circulação; uma (01) escada de emergência (número 03); uma (01) área técnica / central de aquecimento; uma (01) área técnica / reservatório; uma (01) área técnica / sistema de aquecimento; uma (01) área técnica / casa de bombas incêndio; duas (02) áreas para placas solares / laje impermeabilizada / área descoberta; vazios;

25º e 26º PAVIMENTO RESIDENCIAL (Planta Tipo 04):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) áreas técnicas / salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

22º PAVIMENTO – ÁTICO CORPORATIVO:

Corporativo + Unidades de Ensino: lajes impermeabilizadas; quatro (04) áreas técnicas climatização; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema de reuso; duas (02) áreas técnicas / casas de máquinas de exaustão; uma (01) área técnica / subestação transformadora; uma (01) área técnica / casa de máquinas extração de fumaça; circulação; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema potável; uma (01) área técnica / casa de bombas de incêndio; uma (01) área técnica / casa de máquinas ar condicionado elevadores zona alta; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; uma (01) área técnica / sala de painéis; uma (01) área técnica / sala de antenas; uma (01) escada de emergência número 05 com antecâmara; vazios.

16º ao 24º PAVIMENTO – RESIDENCIAL (Planta Tipo 03):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

16º ao 21º PAVIMENTOS - CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO - CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) área técnica / casa de máquinas dos elevadores; um (01) hall técnico; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO (Planta Tipo 02) – RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

15º PAVIMENTO - ÁTICO DO HOTEL:

Hotel: uma (01) área técnica / reservatório; vazios;

14º PAVIMENTO – CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) casa de máquinas ar-condicionado elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 10 a 13; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

14º PAVIMENTO (Planta Tipo 01) – RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

COBERTURA - HOTEL:

Hotel: laje impermeabilizada / área descoberta; uma (01) área técnica / de reservatórios; poços dos elevadores numerados de 06 a 08; poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) área técnica – aquecimento de gás; uma (01) área técnica; uma (01) área técnica – climatização; uma (01) área técnica sob pérgula; vazios; área descoberta / laje impermeabilizada / cobertura escada;

13º PAVIMENTO – CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall de elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

07º ao 13º PAVIMENTOS – RESIDENCIAL (Planta Tipo 01):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

07º ao 13º PAVIMENTOS – HOTEL:

Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) área técnica / sala automação e elétrica; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall; circulação; uma (01) rouparia; vazios.

8º ao 12º PAVIMENTOS – CORPORATIVO (Zona Baixa)

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall dos elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; vazios.

7º PAVIMENTO – CORPORATIVO

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poço dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; vazios.

COBERTURA – SHOPPING:

Shopping: cobertura sem acesso; coberturas verde; vazio descoberto;

6º PAVIMENTO - RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas

de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; coberturas verdes; vazios.

6º PAVIMENTO – CORPORATIVO (EDUCAÇÃO)

Unidades de ensino: duas (02) áreas técnicas – ar-condicionado; dois (02) elevadores numerados como 10 e 11; vazios.

Corporativo: dois (02) elevadores numerados como 12 e 13; poço dos elevadores numerados de 14 a 17; vazios.

Corporativo + Unidades de ensino: um (01) hall; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; vazios.

HOTEL:

Hotel: laje impermeabilizada; uma (01) área técnica / manutenção de desvios de instalações hidráulicas; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08;

4º PAVIMENTO / INTERMEDIÁRIO – SHOPPING (ADM TEATRO)

Cinema/Teatro: um (01) elevador número 32; duas (02) escadas de emergência números - 17 com duas (02) antecâmaras – 17 e 18; duas (02) áreas técnicas / climatização; duas (02) passarelas técnicas; um (01) poço de elevador número 33 sem parada;

Shopping: uma (01) área técnica / reservatórios; uma (01) passarela técnica / acesso técnico; uma (01) sala de painéis; uma (01) área técnica / climatização; vazios.

5º PAVIMENTO – EDUCAÇÃO + LAZER RESIDENCIAL

Unidades de Ensino: duas (02) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) administração; jardim sobre laje; vazios.

Unidades de Ensino + Corporativo: um (01) hall social; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras;

Residencial: terraços cobertos; terraços descobertos; uma (01) piscina; uma (01) área para churrasco com terraço descoberto; uma (01) co-kitchen com terraço descoberto; uma (01) área de apoio para cozinha; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); um (01) armazém; quatro (04) lounges nomeados de A a D; dois (02) vestiários; uma (01) área para coliving; uma (01) sauna; uma (01) área para equipamento sauna; quatro (04)

sanitários (sendo dois PNE); uma (01) área para manicure; uma (01) área para massagem; área de lazer; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); uma (01) antecâmara; um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) elevador de emergência/serviço número 05; um (01) monta carga; uma (01) lavanderia; uma (01) área para lockers; um (01) hall snacks; uma (01) academia com dois (02) sanitários PNE; vazios.

Hotel: uma (01) escada de emergência número 01; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 04; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08;

Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18;

3º INTERMEDIÁRIO - TEATRO

Teatro: dois (02) elevadores números 32 e 33; uma (01) escada de emergência número 17; duas (02) antecâmaras; vazios.

Shopping: três (03) poços dos elevadores numerados de 19 a 21; vazio descoberto.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; uma (01) escada sem acesso ao pavimento; uma (01) escada de emergência número 04 sem acesso ao pavimento;

Residencial: uma (01) área técnica / casa de bombas de piscina; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 03 sem acesso; uma (01) antecâmara sem acesso; um (01) poço de monta carga; quatro (04) poços de elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de elevador de emergência/serviço número 05; vazios.

Corporativo: uma (01) escada de emergência número 18; oito (08) poços dos elevadores numerados de 10 a 17; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18 e duas (02) escadas de emergência números 05 e 06 sem acesso ao pavimento;

2º INTERMEDIÁRIO – PLATEIA ALTA TEATRO + RESIDENCIAL LAZER INFERIOR

Residencial: uma (01) área técnica - climatização; uma (01) escada de emergência número 03; uma (01) escada de emergência número 02 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; um (01) poço de monta carga; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall; um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) área para co-working; uma (01) sala de jogos; uma (01) escada não numerada; vazios; quatro (04) sanitários, sendo dois (02) PNE; uma (01) copa.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; duas (02) escada de emergência número 01 e 04 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios;

Corporativo + Unidades de Ensino: uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; uma (01) área técnica – automação; duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; uma (01) antecâmara; vazios.

Shopping: uma (01) escada; três (03) elevadores numerados de 19 a 21; um (01) hall; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 26 a 29; uma (01) escada não nomeada; quatro (04) áreas técnicas – casa de máquinas dos elevadores; uma (01) escada de emergência número 15; uma (01) antecâmara; cobertura; jardim sobre laje; terraço descoberto; vazios.

Teatro/Cinema: dois (02) elevadores números 32 e 33; duas (02) escadas de emergência números 17 e 18; duas (02) antecâmaras; vazios: cobertura verde.

Corporativo: oito (08) poços dos elevadores numerados de 10 a 17; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18.

1º INTERMEDIÁRIO – CINEMA + TEATRO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; um (01) poço de monta carga; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03 sem acessos; vazios.

Hotel: uma (01) área técnica / casa de máquinas – extração de fumaça; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04, sendo a 04 sem acesso; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

Corporativo + Unidades de Ensino: duas (02) escadas de emergência números 05 e 06;

Shopping: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 19 a 21 e 36; coberturas sem acesso; vazios.

Teatro/Cinema: área técnica; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18; três (03) poços de elevadores números 26, 27 e 32; um (01) elevador número 33; quatro (04) escadas de emergência números 13, 17, 18 e 20; duas (02) escadas sem acesso; uma (01) antecâmara; vazios.

Corporativo: oito (08) poços de elevadores números 10 a 17.

4º PAVIMENTO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 02 sem acesso; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

Convenções: dois (02) poços dos elevadores números 30 e 31.

Shopping: quinze (15) elevadores números 10 a 17 e 19 a 21, 28 e 34 a 36; duas (02) escadas de emergência números 01 e 8; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica – sala de automação; quatro (04) escadas rolantes números 17 a 20; jardim sobre laje, cobertura sem acesso; terraço; vazios; circulação.

Cinema/Teatro: treze (13) escadas de emergência números 04 a 07 e 09 a 21; uma (01) área técnica – sala de automação; onze (11) antecâmaras; s; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; vazios; uma (01) escada rolante número 21.

Cinema/Teatro + Shopping: seis (06) elevadores números 26 a 29 e 32 a 33; circulação.

3º PAVIMENTO

Shopping: três (03) elevadores números 34, 35 e 36; três (03) poços dos elevadores numerados de 19 a 21; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) lobby do hotel; vazios.

Convenções: dois (02) elevadores números 30 e 31; um (01) elevador de monta carga; dezoito (18) escadas de emergência números 04 a 21, sendo que as escadas números 5, 6, 8, 9, 11, 14, 17, 18 e 21 não terão acesso ao pavimento; três (03) antecâmaras; cinco (05) áreas técnicas – fancoil; uma (01) área técnica / câmara de exaustão; uma (01) área técnica / subestação; (01) antecâmara; uma (01) câmaras de fumaça – fancoils; uma (01) escada marinheiro de uso restrito para acesso à área técnica; um (01) apoio convenções; três elevadores (03) elevadores numerados de 26, 28 e 29; um (01) poço do elevador número 27; vazios.

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03 sem acesso ao pavimento; vazios.

Corporativo: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17.

2º PAVIMENTO – CONVENÇÕES

Shopping: uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) antecâmara; seis (06) elevadores numerados de 19 a 21, 34, 35 e 36; oito (08) escadas rolantes números 13 a 20; vazios; circulação e terraço coberto.

Hotel: um (01) hall elevadores hotel; três (03) elevadores números 06 a 08; um (01) elevador de emergência número 09; vazios.

Centro de convenções: seis (06) elevadores números 26 a 31; um (01) elevador de monta carga; circulação; dois (02) sanitários PNE; uma (01) área técnica / fancoil; treze (13) antecâmaras; dezoito (18) escadas de emergência números 04 a 21; um (01) hall; uma (01) escada marinheiro de uso restrito para acesso à área técnica; terraço; depósito; um (01) elevador de emergência número 18; dois (02) elevadores números 13 e 16; terraço.

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 02 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios.

Corporativo: seis (06) poços de elevadores números 10 a 12, 14, 15 e 17; vazios.

JIRAU - 1º PAVIMENTO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, ambas sem acesso ao pavimento; vazios.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

Corporativo: um (01) poço do elevador de emergência número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17;

Shopping: dezenove (19) escadas de emergência números 01 e 04 a 21; seis (06) poços de elevadores números 19 a 21, 30, 31 e 36; duas (02) antecâmaras; vazios.

1º PAVIMENTO – LOJAS

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sem acesso ao pavimento; um (01) poço monta cargas; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

Corporativo: um (01) elevador de emergência número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17; vazios.

Shopping: dezenove (19) escadas de emergência números 01 e 04 a 21; uma (01) área técnica / sala automação; treze (13) elevadores números 19 a 21 e 26 a 31, 34, 35 e 36 e um (01) elevador não numerado; nove (09) antecâmaras; oito (08) escadas rolantes números 09 a 16; um (01) hall; um (01) hall de serviço; dois (02) depósitos de material de limpeza; sanitário (08) sanitários PNE; circulação; jardineiras; um (01) terraço; vazios.

Condomínio: área técnica descoberta – torre de resfriamento;

JIRAU - TÉRREO

Residencial: poços dos elevadores; duas (02) escadas; vazios.

Hotel: poços de elevadores; vazios.

Corporativo: poços de elevadores; vazios.

Shopping: onze (11) escadas; vazios.

Condomínio: cobertura verde.

TÉRREO

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03; uma (01) antecâmara; um (01) poço monta carga; um (01) lobby residencial; uma (01) tomada ar pressurização; uma (01) tomada de ar gerador; exaustão geradores; uma (01) marquise; acesso pedestre residencial; jardim sobre laje; pet place; vazios;

Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; vazios;

Corporativo + Unidades de Ensino: um (01) lobby corporativo; dez (10) elevadores números 10 a 17 24 e 25; quatro (04) elevadores números 14 a 17; um (01) elevador de emergência número 18; duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica / sala automação; dois (02) sanitários PNE; circulação; vazios;

Shopping: quinze (15) escadas de emergência números 07 a 21; uma (01) antecâmara; quinze (15) elevadores números 19 a 23, 26 a 31, 34, 35 e 36 e um (01) elevador não numerado; um (01) hall; seis (06) escadas rolantes números 07 a 12; praças cobertas; vazio descoberto; circulação; dois (02) depósitos de material de limpeza ("DML"); um (01) hall serviço; uma (01) área técnica / sala automação;

Condomínio: exaustão garagem – desvio grelha; acesso veículos; rampa descoberta desce para 1º SS; rua interna; duas (02) tomadas de ar; duas (02) áreas de exaustão SS; rampa sobe/desce da doca; uma (01) escada descoberta; entrada entrada/saída serviços (utilitários / caminhões / motos); rampa sobe/desce do 2º SS; entrada de veículos leves subsolos; saída de veículos leves subsolos; entrada / saída docas; entrada / saída de veículos; área de embarque e desembarque; circulação de veículos leves; duas (02) exaustão da garagem; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: seis (06) espaços para veículos leves; quatro (04) espaço para motocicletas de entrega; um (01) espaço para táxi;

1º SUBSOLO

Hotel: três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) área técnica / sala TI; circulação; uma (01) área técnica / geradores hotel; uma (01) área técnica / sala de painéis; duas (02) áreas técnicas / SE hotel; uma (01) área técnica / painéis T.; uma (01) área técnica / sala DG; circulação; vazios;

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) clausura residencial; uma (01) área técnica / sala DG residencial; um (01) depósito entr.; um (01) monta carga; três (03) áreas técnicas / sala elétrica; circulação; um (01) poço de elevador número 36; dois (02) bicicletários, sendo um com espaço para vinte e cinco (25) bicicletas e outro com espaço para quatrocentas e noventa e cinco (495) bicicletas; vazios;

Shopping: um (01) acesso das escadas rolantes; duas (02) escadas rolantes números 05 e 06 (sobe/desce 2º SS); duas (02) escadas rolantes números 07 e 08 (sobe/desce térreo); sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) hall; quatro (04) poços dos elevadores 26, 27, 30 e 31; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; circulação; um (01) acesso / ident. serviços; um (01) acesso pedestres; duas (02) escadas de emergência nºs 07 e 20; um (01) bicicletário com espaço para cinquenta e oito (58) vagas para bicicletas; uma (01) área para vallet; vazios;

Corporativo: um (01) hall social; dois (02) elevadores números 24 e 25; circulação; quatro (04) áreas técnicas / poços de elevadores; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; duas (02) áreas técnicas / sala de

telecomunicações; dois (02) vestiários PNE; dois (02) vestiários ciclistas; três (03) bicicletários, sendo um com espaço para cento e dezesseis (116) vagas para bicicletas, um com espaço para vinte e nove (29) vagas para bicicletas e outro com espaço para dezoito (18) vagas para bicicletas;

Condomínio: áreas permeáveis; uma (01) área técnica / câmara pressurização com antecâmara; uma (01) área técnica / pressurização com antecâmara; quatro (04) áreas técnicas / exaustão; uma (01) área técnica / reservatório de aproveitamento de águas pluviais; um (01) caixão perdido; circulação de pedestres; circulação veículos leves descoberta; saída de veículos leves do subsolo; (01) rampa sobe para térreo; uma (01) rampa descoberta desce do térreo; uma (01) rampa que desce para o 2º subsolo; uma (01) rampa que sobe do 2º subsolo; uma (01) portaria com um (01) sanitário; uma (01) escada descoberta (vem do térreo); acesso bicicletas; rampas estacionamento; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: cento e nove vagas (109) para veículos de passeio; oito (08) vagas para PCD; seis (06) vagas para motos;

2º SUBSOLO

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; um (01) depósito químico; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de estoque e papelaria; uma (01) sala de governança; uma (01) área de passagem e lavagem de roupas; circulação; dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; um (01) refeitório / área de descanso; circulação de pedestres; um (01) hall; uma (01) área de triagem (cozinha); um (01) almoxarifado central; uma (01) sala de coordenação; um (01) depósito frigobar; um (01) depósito para lixo seco / reciclável; um (01) depósito para lixo orgânico; um (01) depósito coord. manutenção; um (01) arquivo morto; uma (01) sala de manutenção / almoxarifado; vazios;

Residencial: quatro (04) elevadores números 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) área para lixo; um (01) monta carga; uma (01) clausura; uma (01) área para delivery; uma (01) circulação de serviço; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de manutenção; vazios;

Shopping: duas (02) escadas rolantes números 05 e 06 (sobe/desce 1º SS); duas (02) escadas rolantes números 03 e 04 (sobe/desce 3º SS); um (01) hall das escadas rolantes; doze (12) elevadores números 19 a 23, 26 a 31 e 36; um (01) hall; uma escada de emergência número 20; uma (01) área de triagem; circulação; uma (01) vaga para ambulância; uma (01) portaria com antecâmara e sanitário; um (01) sanitário; três (03) clausuras; um (01) guarda volumes; uma (01) sala de expedição; um (01) depósito mudanças; uma (01) oficina / manutenção; um (01) hall baldeação; uma (01) escada número 16 com módulo cadeirante; um (01) depósito de material de limpeza ("DML")

geral; um (01) depósito de material de limpeza ("DML") manutenção corporativo; um (01) depósito trans. resíduos (corporativo); dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; uma (01) copa funcionários; uma (01) sala de atendimento com dois (02) sanitários PNE, uma (01) sala de administração; uma (01) sala de reunião; uma (01) sala de segurança com sanitário PNE; um (01) depósito jardim; uma (01) sala de bombeiros; cinco (05) depósitos privativos; vazios;

Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Condomínio: áreas permeáveis; quatro (04) áreas técnicas / exaustão; seis (06) áreas técnicas / câmara exaustão; duas (02) áreas técnicas / câmara contr. fumaça; uma (01) área técnica / reservatórios; uma (01) área técnica / telecomunicações; duas (02) áreas técnicas / sala automação; quatro (04) áreas técnicas / depósitos de lixo; uma (01) área técnica / subestação; três (03) áreas técnicas / cogeração; duas (02) rampas que sobe / desce do térreo; uma (01) rampa que desce para o 3º subsolo; uma (01) rampa que sobe para o 1º subsolo; vazios; uma (01) rampa que desce do 1º subsolo; uma (01) rampa que sobe do 3º subsolo; uma (01) rampa que desce do 3º subsolo; uma (01) rampa que sobe/desce para doca; vinte e uma (21) vagas para utilitários; quatro (04) vagas para caminhões; vinte e cinco (25) vagas para motos numeradas de 01 a 25;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: cento e noventa e duas vagas (192) para veículos de passeio; oito (08) vagas para PCD; uma (01) vaga para ambulância; dezenove (19) vagas para motos numeradas de 26 a 44;

3º SUBSOLO

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) clausura; uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;

Shopping: duas (02) escadas rolantes números 01 e 02 (sobe/desce 4º SS); duas (02) escadas rolantes números 03 e 04 (sobe/desce 2º SS); um (01) hall das escadas rolantes; sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) poço de elevador número 09; dois (02) halls; uma (01) área técnica / poço de elevador; nove (09) depósitos privativos; vazios;

Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) hall; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; uma (01) escada de emergência número

06 com módulo cadeirante; ma (01) clausura; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Condomínio: áreas permeáveis; uma (01) área técnica / estação de tratamento de efluentes ("ETE"); doze (12) áreas técnicas / exaustão; uma (01) escada de acesso circulação; uma (01) área técnica – cogeração; duas (02) rampas de acesso ao 2º subsolo; duas; (02) rampas de acesso ao 4º subsolo; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: quatrocentas e trinta (430) vagas para veículos de passeio; dez (10) vagas para PCD;

4º SUBSOLO

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) clausura; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;

Shopping: duas (02) escadas rolantes números 01 e 02 (sobe/desce 4º SS); um (01) caixão perdido (poço da escada rolante); sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) hall das escadas rolantes; um (01) hall; oito (08) depósitos privativos; vazios;

Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) hall; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; uma (01) clausura; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Condomínio: áreas permeáveis; três (03) áreas técnicas / reservatórios; nove (09) áreas técnicas / exaustão; uma (01) área técnica / cogeração / sala dos motogeradores a gás natural; uma (01) área técnica / reservatório de controle de escoamento superficial; duas (02) rampas de acesso ao 3º SS; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: quatrocentas e trinta e oito (438) vagas para veículos de passeio; quatro (04) vagas para visitantes; quatro (04) vagas para PCD; dezenove (19) vagas para motos.

5º SUBSOLO

Condomínio: três (03) áreas técnicas / cogeração; uma (01) escada;

2.2 As partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO** não são suscetíveis de divisão ou comercialização destacada de cada unidade autônoma ou de

utilização exclusiva por qualquer condômino, não podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas.

2.2.1 Como exceção ao disposto nos itens acima, na hipótese das unidades autônomas do **SETOR 4 - CORPORATIVO**, localizadas no mesmo pavimento, possuírem um único proprietário ou locatário, terá ele direito de uso exclusivo da área comum de circulação interna deste pavimento ou parte dele, desde que não embarace a utilização da área comum por terceiros em situações de necessidade ou emergência e tampouco prejudique o bom funcionamento do e do **CONDOMÍNIO**.

2.2.2 No exercício desse direito particular de uso exclusivo de áreas comuns, o condômino ou usuário do **SETOR 4 - CORPORATIVO** poderá proceder, às suas expensas, obras de ampliação do espaço interno das unidades autônomas, bem como as de retorno ao estado anterior em caso de alienação parcial ou total dos referidos conjuntos.

2.2.3 Na hipótese dos itens 2.2.1 e 2.2.2, acima, os condôminos deverão arcar com as despesas de manutenção e conservação das suas respectivas áreas de uso comum exclusivo.

2.2.4 As áreas internas comuns de qualquer um dos **SETORES** poderão ser cedidas a terceiros para fornecimento de serviços e/ou produtos, a título oneroso ou gratuito, revertendo eventual renda decorrente da exploração para o respectivo **SETOR** em que a área explorada pertencer.

2.2.6 O **SETOR CENTRO DE COMPRAS E LAZER** concederá o direito de uso do acesso ao subsolo localizado no respectivo Setor para utilização das áreas dos respectivos **SETORES** localizadas nos subsolos.

2.3 São partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, denominadas, especificamente, "unidades autônomas", e de domínio individual, aquelas adiante identificadas:

A) - <u>LOCALIZAÇÃO:</u>

A.1) - UNIDADES AUTÔNOMAS – DO SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
1º Subsolo	Unidade Shopping
Térreo	Unidade Shopping
Jirau do Térreo	Unidade Shopping
1º Pavimento	Unidade Shopping
Jirau do 1º Pavimento	Unidade Shopping
2º Pavimento	Unidade Shopping
3º Pavimento	Unidade Shopping
4º Pavimento	Unidade Shopping, Unidade Cinema/Teatro
1º Intermediário	Unidade Shopping, Unidade Cinema/Teatro
2º Intermediário	Unidade Cinema/Teatro
3º Intermediário	Unidade Cinema/Teatro

A.2) - UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 2 - HOTEL

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
2º Pavimento	Unidade Convenções
3º Pavimento	Unidade Convenções
7º Pavimento	Unidades Hoteleiras 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741
8° Pavimento	Unidades Hoteleiras 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841
9° Pavimento	Unidades Hoteleiras 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941
10º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041
11º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141
12º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227,

	1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241
13º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341

A.3) - UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 3 - RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
6º Pavimento	Apartamentos 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621
7º Pavimento	Apartamentos 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721
8º Pavimento	Apartamentos 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821
9º Pavimento	Apartamentos 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921,
10º Pavimento	Apartamentos 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021
11º Pavimento	Apartamentos 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121
12º Pavimento	Apartamentos 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221
13º Pavimento	Apartamentos 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321
14º Pavimento	Apartamentos 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421
15º Pavimento	Apartamentos 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1524, 1526, 1528, 1529, 1530, 1531
16º Pavimento	Apartamentos 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631
17º Pavimento	Apartamentos 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731

18º Pavimento	Apartamentos 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831
19º Pavimento	Apartamentos 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931
20º Pavimento	Apartamentos 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
21º Pavimento	Apartamentos 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131
22º Pavimento	Apartamentos 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231
23º Pavimento	Apartamentos 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331
24º Pavimento	Apartamentos 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431
25º Pavimento	Apartamentos 2501, 2502, 2504, 2506, 2507, 2514, 2515, 2520, 2522, 2523, 2524, 2525
26º Pavimento	Apartamentos 2601, 2602, 2604, 2606, 2607, 2614, 2615, 2620, 2622, 2623, 2624, 2625

A.4) - UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 4 - CORPORATIVO

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
5º Pavimento	Unidades de Ensino 501, 503
6º Pavimento	Unidades de Ensino 601, 603
7º Pavimento	Escritórios 701, 702, 703, 704
8º Pavimento	Escritórios 801, 802, 803, 804
9º Pavimento	Escritórios 901, 902, 903, 904
10º Pavimento	Escritórios 1001, 1002, 1003, 1004
11º Pavimento	Escritórios 1101, 1102, 1103, 1104
12º Pavimento	Escritórios 1201, 1202, 1203, 1204

13º Pavimento	Escritórios 1301, 1302, 1303, 1304
14º Pavimento	Escritórios 1401, 1402, 1403, 1404
15º Pavimento	Escritórios 1501, 1502, 1503, 1504
16º Pavimento	Escritórios 1601, 1602, 1603, 1604
17º Pavimento	Escritórios 1701, 1702, 1703, 1704
18º Pavimento	Escritórios 1801, 1802, 1803, 1804
19º Pavimento	Escritórios 1901, 1902, 1903, 1904
20º Pavimento	Escritórios 2001, 2002, 2003, 2004
21º Pavimento	Escritórios 2101, 2102, 2103, 2104

B) - **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS:**

SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER

Unidade Shopping: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 15543,51m², sendo 14776,92m² de área privativa coberta e 766,59m² de área privativa descoberta, área comum de 37712,277m², perfazendo a área total de 53255,787m², correspondendo à fração ideal de 0,273219 do terreno.

Unidade Cinema: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 6827,98m², área comum de 3672,292m², perfazendo a área total de 10500,272m², correspondendo à fração ideal de 0,073550 do terreno.

Unidade Teatro: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 4946,39m², área comum de 2660,315m², perfazendo a área total de 7606,705m², correspondendo à fração ideal de 0,053283 do terreno.

SETOR 2 - HOTEL

Unidade Convenções: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 8586,8m², área comum de 4618,239m², perfazendo a área total de 13205,039m², correspondendo à fração ideal de 0,092499 do terreno.

Unidades Hoteleiras 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,46m², área comum de 18,975m², perfazendo a área total de 39,435m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

Unidades Hoteleiras 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 25,39m², área comum de 23,545m², perfazendo a área total de 48,935m², correspondendo à fração ideal de 0,000339 do terreno.

Unidades Hoteleiras 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,66m², área comum de 27,505m², perfazendo a área total de 57,165m², correspondendo à fração ideal de 0,000396 do terreno.

Unidades Hoteleiras 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,27m², área comum de 18,797m², perfazendo a área total de 39,067m², correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.

Unidades Hoteleiras 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,63m², área comum de 18,204m², perfazendo a área total de 37,834m², correspondendo à fração ideal de 0,000262 do terreno.

Unidades Hoteleiras 706, 707, 708, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 737, 740, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 837, 840, 906, 907, 908, 910, 911, 912, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 934, 937, 940, 1006, 1007, 1008, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034, 1037, 1040, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1134, 1137, 1140, 1206, 1207, 1208, 1210, 1211, 1212, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1234, 1237, 1240, 1306, 1307, 1308, 1310, 1311, 1312, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1337 e 1340 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,97m², área comum de 18,519m², perfazendo a área total de 38,489m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 709, 733, 735, 736, 809, 833, 835, 836, 909, 933, 935, 936, 1009, 1033, 1035, 1036, 1109, 1133, 1135, 1136, 1209, 1233, 1235, 1236, 1309, 1333, 1335, 1336 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 24,13m², área comum de 22,376m², perfazendo a área total de 46,506m², correspondendo à fração ideal de 0,000322 do terreno.

Unidades Hoteleiras 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,83m², área comum de 26,736m², perfazendo a área total de 55,566m², correspondendo à fração ideal de 0,000385 do terreno.

Unidades Hoteleiras 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,77m², área comum de 19,26m², perfazendo a área total de 40,03m², correspondendo à fração ideal de 0,000277 do terreno.

Unidades Hoteleiras 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 725, 825, 925, 1025, 1125, 1225, 1325 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,48m², área comum de 18,992m², perfazendo a área total de 39,472m², correspondendo à fração ideal de 0,000274 do terreno.

Unidades Hoteleiras 726, 826, 926, 1026, 1126, 1226, 1326 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,39m², área comum de 18,909m², perfazendo a área total de 39,299m², correspondendo à fração ideal de 0,000272 do terreno.

Unidades Hoteleiras 738, 838, 938, 1038, 1138, 1228, 1338- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,81m², área comum de 28,572m², perfazendo a área total de 59,382m², correspondendo à fração ideal de 0,000411 do terreno.

Unidades Hoteleiras 739, 839, 939, 1039, 1139, 1229, 1339- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,14m², área comum de 18,678m², perfazendo a área total de 38,818m², correspondendo à fração ideal de 0,000269 do terreno.

Unidades Hoteleiras 741, 841, 941, 1041, 1141, 1241, 1341 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,43m², área comum de 18,946m², perfazendo a área total de 39,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

SETOR 3 - RESIDENCIAL

Apartamentos 601 e 602 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 603 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamento 604 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamento 605 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamento 606 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamento 607 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 608 e 609 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 610 e 611 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,930m², perfazendo a área total de 45,510m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 612 e 613 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 614 e 615 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 616 e 617 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 618 e 619 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamento 620 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamento 621 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202, 1301, 1302, 1401, 1402 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamentos 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamentos 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 708, 709, 808, 809, 908, 909, 1008, 1009, 1108, 1109, 1208, 1209, 1308, 1309, 1408, 1408 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 710, 711, 810, 811, 910, 911, 1010, 1011, 1110, 1111, 1210, 1211, 1310, 1311, 1410, 1411 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,51m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 712, 713, 812, 813, 912, 913, 1012, 1013, 1112, 1113, 1212, 1213, 1312, 1313, 1412, 1413 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 714, 715, 814, 815, 914, 915, 1014, 1015, 1114, 1115, 1214, 1215, 1314, 1315, 1414, 1415 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 716, 717, 816, 817, 916, 917, 1016, 1017, 1116, 1117, 1216, 1217, 1316, 1317, 1416, 1417- 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 718, 719, 818, 819, 918, 919, 1018, 1019, 1118, 1119, 1218, 1219, 1318, 1319, 1418, 1419- 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 720, 820, 920, 1020, 1120, 1220, 1320, 1420 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 721, 821, 921, 1021, 1121, 1221, 1321, 1421 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,910m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 1501, 1502 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 1503 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamento 1504 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87 m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamento 1505 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05 m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamento 1506 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45 m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamento 1507 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1508, 1509 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1510, 1511 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,51m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 1512, 1513 - 15º Pavimento: Cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1514, 1515 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1516, 1517 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 1518, 1519 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamento 1520 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamento 1521 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamento 1522 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamento 1524 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,71m², área comum de 19,16m², perfazendo a área total de 48,87m², correspondendo à fração ideal de 0,000321 do terreno.

Apartamento 1526 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,05m², área comum de 19,902m², perfazendo a área total de 50,952m², correspondendo à fração ideal de 0,000333 do terreno.

Apartamento 1528 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,2m², área comum de 22,215m², perfazendo a área total de 57,415m², correspondendo à fração ideal de 0,000372 do terreno.

Apartamento 1529 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,37m², área comum de 19,749m², perfazendo a área total de 50,119m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 1530 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 51,33m², área comum de 32,072m², perfazendo a área total de 83,402m², correspondendo à fração ideal de 0,000537 do terreno.

Apartamento 1531 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,59m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

Apartamentos 1601, 1602, 1701, 1702, 1801, 1802, 1901, 1902, 2001, 2002, 2101, 2102, 2201, 2202, 2301, 2302, 2401, 2402 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,170m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103, 2203, 2303, 2403 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamentos 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104, 2204, 2304, 2404 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 1605, 1705, 1805, 1905, 2005, 2105, 2205, 2305, 2405 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1606, 1706, 1806, 1906, 2006, 2106, 2206, 2306, 2406 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamentos 1607, 1707, 1807, 1907, 2007, 2107, 2207, 2307, 2407 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1608, 1609, 1708, 1709, 1808, 1809, 1908, 1909, 2008, 2009, 2108, 2109, 2208, 2209, 2308, 2309, 2408, 2409 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1610, 1611, 1710, 1711, 1810, 1811, 1910, 1911, 2010, 2011, 2110, 2111, 2210, 2211, 2310, 2311, 2410, 2411 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,510m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 1612, 1613, 1712, 1713, 1812, 1813, 1912, 1913, 2012, 2013, 2112, 2113, 2212, 2213, 2312, 2313, 2412, 2413 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1614, 1615, 1714, 1715, 1814, 1815, 1914, 1915, 2014, 2015, 2114, 2115, 2214, 2215, 2314, 2315, 2414, 2415 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1616, 1617, 1716, 1717, 1816, 1817, 1916, 1917, 2016, 2017, 2116, 2117, 2216, 2217, 2316, 2317, 2416, 2417 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 1618, 1619, 1718, 1719, 1818, 1819, 1918, 1919, 2018, 2019, 2118, 2119, 2218, 2219, 2318, 2319, 2418, 2419 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1620, 1720, 1820, 1920, 2020, 2120, 2220, 2320, 2420 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 1621, 1721, 1821, 1921, 2021, 2121, 2221, 2321, 2421 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 1622, 1722, 1822, 1922, 2022, 2122, 2222, 2322, 2422 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamentos 1623, 1723, 1823, 1923, 2023, 2123, 2223, 2323, 2423 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 40,85m², área comum de 25,526m², perfazendo a área total de 66,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000428 do terreno.

Apartamentos 1624, 1724, 1824, 1924, 2024, 2124, 2224, 2324, 2424 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,71m², área comum de 19,16m², perfazendo a área total de 48,87m², correspondendo à fração ideal de 0,000321 do terreno.

Apartamentos 1625, 1725, 1825, 1925, 2025, 2125, 2225, 2325, 2425 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,02m², área comum de 18,215m², perfazendo a área total de 46,235m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1626, 1726, 1826, 1926, 2026, 2126, 2226, 2326, 2426 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,05m², área comum de 19,902m², perfazendo a área total de 50,952m², correspondendo à fração ideal de 0,000333 do terreno.

Apartamentos 1627, 1727, 1827, 1927, 2027, 2127, 2227, 2327, 2427 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,02m², área comum de 18,215m², perfazendo a área total de 46,235m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1628, 1728, 1828, 1928, 2028, 2128, 2228, 2328, 2428 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,2m², área comum de 22,215m², perfazendo a área total de 57,415m², correspondendo à fração ideal de 0,000372 do terreno.

Apartamentos 1629, 1729, 1829, 1929, 2029, 2129, 2229, 2329, 2429 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,01m², área comum de 18,209m², perfazendo a área total de 46,219m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1630, 1730, 1830, 1930, 2030, 2130, 2230, 2330, 2430 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 51,33m², área comum de 32,072m², perfazendo a área total de 83,402m², correspondendo à fração ideal de 0,000537 do terreno.

Apartamentos 1631, 1731, 1831, 1931, 2031, 2131, 2231, 2331, 2431 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,059m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

Apartamentos 2501 e 2601 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 114,91m², área comum de 74,717m², perfazendo a área total de 189,627m², correspondendo à fração ideal de 0,001252 do terreno.

Apartamentos 2502 e 2602 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 2504 e 2604 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 2506 e 2606 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 119,47m², área comum de 77,083m², perfazendo a área total de 196,553m², correspondendo à fração ideal de 0,001292 do terreno.

Apartamentos 2507 e 2607 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 84,08m², área comum de 54,669m², perfazendo a área total de 138,749m², correspondendo à fração ideal de 0,000916 do terreno.

Apartamentos 2514 e 2614 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 83,94m², área comum de 54,6m², perfazendo a área total de 138,540m², correspondendo à fração ideal de 0,000915 do terreno.

Apartamentos 2515 e 2615 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 113,06m², área comum de 73,515m², perfazendo a área total de 186,575m², correspondendo à fração ideal de 0,001232 do terreno.

Apartamentos 2520 e 2620 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 2522 e 2622 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamentos 2523 e 2623 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 125,95m², área comum de 80,764m², perfazendo a área total de 206,714m², correspondendo à fração ideal de 0,001353 do terreno.

Apartamentos 2524 e 2624 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 147,16m², área comum de 93,335m², perfazendo a área total de 240,495m², correspondendo à fração ideal de 0,001563 do terreno.

Apartamentos 2525 e 2625 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,059m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

SETOR 4 - CORPORATIVO

Unidade de Ensino 501 - 5º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 1643,59m², sendo 1251,18m² de área privativa coberta e 392,41m² de área privativa descoberta, área comum de 383,694m², perfazendo a área total de 2027,284m², correspondendo à fração ideal de 0,011641 do terreno.

Unidade de Ensino 503 - 5º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 839,33m², sendo 651,73m² de área privativa coberta e 187,6m² de área privativa descoberta, área comum de 207,786m², perfazendo a área total de 1047,116m², correspondendo à fração ideal de 0,006304 do terreno.

Unidade de Ensino 601 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 464,94m², área comum de 135,453m², perfazendo a área total de 600,393m², correspondendo à fração ideal de 0,004110 do terreno.

Unidade de Ensino 603 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 364,29m², área comum de 105,957m², perfazendo a área total de 470,247m², correspondendo à fração ideal de 0,003215 do terreno.

Conjunto 701 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 452,34m², área comum de 133,05m², perfazendo a área total de 585,39m², correspondendo à fração ideal de 0,004037 do terreno.

Conjunto 702 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 364,51m², área comum de 110,488m², perfazendo a área total de 474,998m², correspondendo à fração ideal de 0,003352 do terreno.

Conjunto 703 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,83m², área comum de 103,878m², perfazendo a área total de 458,708m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 704 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 291,8m², área comum de 88,609m², perfazendo a área total de 380,409m², correspondendo à fração ideal de 0,002688 do terreno.

Conjuntos 801, 901, 1001, 1101, 1201 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 452,38m², área comum de 133,063m², perfazendo a área total de 585,443m², correspondendo à fração ideal de 0,004037 do terreno.

Conjuntos 802, 902, 1002, 1102, 1202 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 438,130m², área comum de 129,572m², perfazendo a área total de 567,702m², correspondendo à fração ideal de 0,003931 do terreno.

Conjuntos 803, 903, 1003, 1103, 1203 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,890m², perfazendo a área total de 458,760m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjuntos 804, 904, 1004, 1104, 1204 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,57m², área comum de 104,773m², perfazendo a área total de 463,343m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1301 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,49m², área comum de 131,625m², perfazendo a área total de 578,115m², correspondendo à fração ideal de 0,003994 do terreno.

Conjunto 1302 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 434,14m², área comum de 128,598m², perfazendo a área total de 562,738m², correspondendo à fração ideal de 0,003902 do terreno.

Conjunto 1303 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1304 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,57m², área comum de 104,773m², perfazendo a área total de 463,343m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1401 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,41m², área comum de 131,601m², perfazendo a área total de 578,011m², correspondendo à fração ideal de 0,003993 do terreno.

Conjunto 1402 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 442,89m², área comum de 130,726m², perfazendo a área total de 573,616m², correspondendo à fração ideal de 0,003966 do terreno.

Conjunto 1403 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1404 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,56m², área comum de 104,772m², perfazendo a área total de 463,332m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1501 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,04m², área comum de 131,488m², perfazendo a área total de 577,528m², correspondendo à fração ideal de 0,003989 do terreno.

Conjunto 1502 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 442,5m², área comum de 130,609m², perfazendo a área total de 573,109m², correspondendo à fração ideal de 0,003963 do terreno.

Conjunto 1503 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1504 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,56m², área comum de 104,772m², perfazendo a área total de 463,332m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjuntos 1601, 1701, 1801, 1901, 2001, 2101 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 477,94m², área comum de 141,216m², perfazendo a área total de 619,156m², correspondendo à fração ideal de 0,004285 do terreno.

Conjuntos 1602, 1702, 1802, 1902, 2002, 2102 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 474,58m², área comum de 140,388m², perfazendo a área total de 614,968m², correspondendo à fração ideal de 0,00426 do terreno.

Conjuntos 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjuntos 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,59m², área comum de 104,78m², perfazendo a área total de 463,37m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

A disciplina do modo de utilização das vagas de garagem para automóveis e sua distribuição para cada uma das unidades autônomas são aquelas expostas no Capítulo X adiante.

C) - CONFRONTAÇÕES

As confrontações das Unidades Autônomas podem ser identificadas nos croquis que integram esta Convenção de Condomínio como Anexo I.

CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

3.1 O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

a) - **DIREITOS:**

a.1) - usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns com as restrições decorrentes da estrutura operacional do **CONDOMÍNIO** e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;

a.2) - convocar assembleia geral, pela forma prescrita nesta convenção, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembleia e dela participar, estando quite;

a.2.1) - o condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta convenção.

a.3) - examinar livros e arquivos do **CONDOMÍNIO** e/ou do qual seja condômino;

a.4) - formular queixas e reclamações, por escrito, somente ao Síndico do **CONDOMÍNIO** e/ou ao Subsíndico do **SETOR** qual seja condômino;

a.5) - recorrer das decisões proferidas pelo Síndico do **CONDOMÍNIO** ou subsíndico do **SETOR** qual seja condômino à assembleia geral do **CONDOMÍNIO** ou do respectivo **SETOR**;

a.6) - realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do respectivo **SETOR** ou do **CONDOMÍNIO** e que respeitem as disposições legais e convencionais pertinentes às construções, observado o disposto no item 3.3.

a.7) - não alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a terceiros.

b) - **DEVERES**:

b.1) - contribuir para as despesas de condomínio de seu respectivo **SETOR** e às do **CONDOMÍNIO**, na proporção de seus coeficientes de rateio conforme adiante descritos;

b.2) - atualizar seu endereço constante nos registros do **CONDOMÍNIO**;

b.3) - permitir ao Síndico do **CONDOMÍNIO** e/ou ao Subsíndico do respectivo **SETOR**, e seus prepostos, empregados, ou não, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação e conservação das demais unidades autônomas e partes comuns, com agendamento prévio;

b.4) - executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço, para atender ao disposto no item 3.3;

b.5) - destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;

b.6) - somente instalar aparelho individual de ar condicionado nas unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** no local próprio, efetuada na construção.

b.7) - não sobrecarregar a estrutura e as lajes das Torres e Lojas do **CONDOMÍNIO** com pesos superiores aos previstos nos projetos executivos;

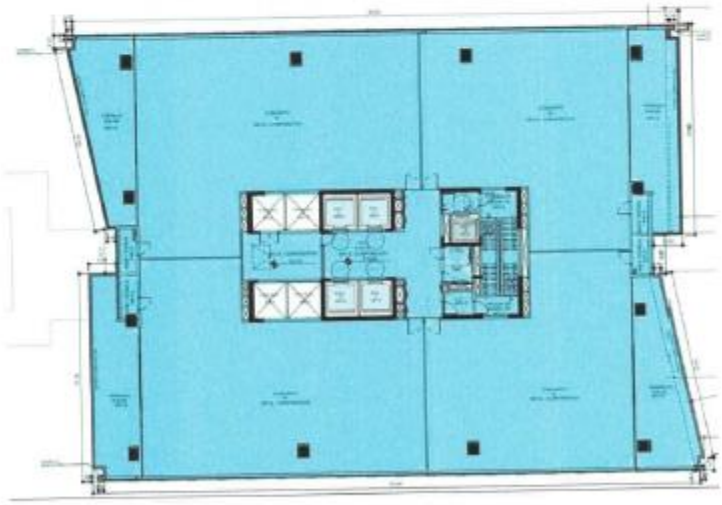
b.8) - não demandar energia elétrica além da capacidade prevista para sua unidade autônoma;

b.9) - não alterar a forma e a cor da fachada de qualquer das Torres e Lojas do **CONDOMÍNIO**, das partes e esquadrias externas, podendo ser aprovado em Assembleia Geral de Condomínio, o fechamento a instalação e colocação de redes de proteção nas janelas, sacadas e terraços dos Apartamentos do

SETOR 3 – RESIDENCIAL, bem como o fechamento da sacada de acordo com o padrão a ser definido em Assembleia Geral de Condomínio do respectivo SETOR, bem como de acordo com a legislação e normativa do Corpo de Bombeiros em vigor, reconhecendo os signatários que tal fechamento não implica em prejuízo e/ou modificação à fachada do empreendimento;

b.9.1) - especificamente em relação aos Apartamentos do **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, considerando o elevado número de unidades e visando garantir a harmonia da fachada do **CONDOMÍNIO**, aplica-se às sacadas e terraços o quanto disposto a seguir ("**Premissas dos Terraços e Sacadas**"): (i) observar as cores indicadas para o chão, paredes e teto, bem como projeto de iluminação indicados pela **INSTITUIDORA**; (ii) observar a regras impostas pela **INSTITUIDORA** para instalação de cortinas e venezianas, observado ainda o disposto no item b.9, acima; (iii) decorar o local conforme paleta de cores a ser apresentada pela **INSTITUIDORA**; (iv) abster-se de instalar ou colocar móveis cuja altura supere o guarda-corpo ou que possam ser visualizados por quem observa o **CONDOMÍNIO**; (v) abster-se de instalar ou colocar objetos decorativos que, de qualquer forma, chamem demasiada atenção à unidade autônoma;

b.9.2) - especificamente em relação os Escritórios e Unidades de Ensino do **SETOR 4 – CORPORATIVO**, é vedado o fechamento da parte do terraço localizado em frente à condensadora, melhor identificado no croqui abaixo, não podendo ser instalado ou colocado qualquer mobiliário, equipamento, objeto ou decoração que caracterize permanência humana na área.



b.10) - dar à sua unidade autônoma 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;

b.11) - manter, preservar e conservar em perfeitas condições de uso as áreas privativas e comuns dos **SETORES** e do **CONDOMÍNIO**, efetuando a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes no Manual do Proprietário, na forma como foram entregues por ocasião da instalação do condomínio, sob pena de perda de garantia;

b.12) - como corresponsável, manter preventivamente o conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnica Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir, o acesso do profissional destacada pela **INSTITUIDORA** e/ou **CONSTRUTORA** para proceder as vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda da garantia, com agendamento prévio;

3.1.1 São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os titulares de direitos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente; os titulares de direito reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade (ainda que não registrada) e a imissão na posse tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas ao **CONDOMÍNIO**, em especial na obrigação de contribuir para as despesas de condomínio respectivas, nos coeficientes fixados nesta convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, bem como responder pelos débitos do alienante, em relação ao **CONDOMÍNIO**, inclusive multas e juros moratórios.

3.1.2 O condômino que deixar de cumprir sua obrigação de efetuar o pagamento mensal das contribuições para as despesas condominiais de forma reiterada, inclusive as relativas a utilização das facilidades opcionais, assim considerada a falta de pagamento por 02 (duas) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente ao dobro do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias do respectivo **SETOR**, a ser decidido na forma adiante explicitada, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

3.2 O condômino responde pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, ou nas unidades autônomas de outros condôminos.

3.3 O condômino, para proceder as modificações em sua unidade autônoma do **CONDOMÍNIO**, deverá comunicar, por escrito, ao Subsíndico do seu **SETOR** a intenção de assim proceder e o conteúdo da modificação, acompanhado, se for o caso, e de acordo com o critério do respectivo Subsíndico, de plantas e desenhos, estudos de cargas, etc, tudo com antecedência de 10 (dez) dias contados do início destas modificações, sem que isto implique em exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino e dos responsáveis técnicos por ele contratados, principalmente pela efetiva e prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei e pelo

recolhimentos das ARTs dos responsáveis pela obra e projeto, bem como por eventuais danos causados ao **SETOR** em decorrência da execução de tais obras.

3.3.1 As unidades autônomas poderão realizar obras e reformas de acordo com o regimento Interno do respectivo **SETOR**, sempre respeitando a Lei Municipal nº 16.402, de 23 de março de 2016, regulamentada pelo Decreto nº 57.443/16, ou outra que a venha substituir, e demais legislação pertinente, especialmente em relação à produção de ruídos.

3.4 O condômino, em cuja unidade autônoma se realizarem obras, responderá pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência Subsíndico do **SETOR**, em qualquer área de uso comum do **SETOR**, ou sem anuência do Síndico do **CONDOMÍNIO**, em qualquer área de uso comum do **CONDOMÍNIO**.

3.4.1 Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

4.1 Considerando as peculiaridades do **CONDOMÍNIO**, onde cada **SETOR** guarda entre si ampla independência administrativa, a administração do **CONDOMÍNIO** terá a seguinte organização básica:

a) - haverá um síndico para todo o **CONDOMÍNIO GERAL** e um subsíndico para cada um dos **SETORES**;

b) - cada subsíndico ou representante legal terá, conforme as atribuições constantes desta convenção, relativa independência para administrar o **SETOR** para o qual foi eleito;

c) - cada **SETOR** do **CONDOMÍNIO** poderá ter o seu correspondente Conselho Fiscal e sua correspondente assembleia geral específica, quer de natureza ordinária ou extraordinária;

4.3 Em face das características do Condomínio, a **INSTITUIDORA** e o Síndico do Condomínio Geral, obterão, perante a Receita Federal do Brasil, a inscrição do Condomínio Geral no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (CNPJ), podendo obter o CNPJ de filial para cada um dos setores, considerando a seguinte nomenclatura: **inscrição principal denomina "CONDOMÍNIO GERAL URMAN SÃO PAULO"; uma inscrição filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER"; uma outra inscrição de filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR 2 HOTEL"; uma outra inscrição de filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR 3 - RESIDENCIAL-"; uma outra inscrição de filial denominada "URMAN SÃO PAULO - SETOR 4 - CORPORATIVO".**

A) - **DO SÍNDICO E DOS SUBSÍNDICOS**

4.4 O **CONDOMÍNIO** será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao **CONDOMÍNIO**.

4.4.1 O primeiro Síndico do **CONDOMÍNIO**, será necessariamente indicado pela **INSTITUIDORA,** com mandato de 2 (dois) anos, o qual poderá renovar-se, sendo que tal indicação será ratificada quando da Assembleia de Instalação do **CONDOMÍNIO**.

4.5.1 O Síndico poderá acumular a função de Síndico do **CONDOMÍNIO** e de Subsíndico de um ou mais **SETORES**. Do mesmo modo, o Subsíndico poderá acumulara função de Subsíndico de um ou mais **SETORES**.

4.6 Cada Subsíndico poderá ser assessorado por um Conselho Fiscal, constituído de 03 (três) condôminos, todos residentes e/ou usuários do **SETOR**.

4.6.1 Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos na assembleia geral de seu **SETOR**, com exceção do Síndico e do Conselho Fiscal do **CONDOMÍNIO GERAL**, aqueles eleitos na assembleia geral do **CONDOMÍNIO**, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

4.6.2 Não poderá ser eleito para Síndico, Subsíndico, membro do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

4.7 Compete ao Síndico, além das legais e excluídas aquelas conferidas ao Subsíndico de cada **SETOR**, as seguintes atribuições devendo atuar com moderação:

a) - elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa do **CONDOMÍNIO** do exercício social, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do ano subsequente, salvo diversa deliberação da Assembleia Geral, sendo certo que o primeiro orçamento será "pro rata" a partir da data da primeira assembleia geral e o dia 1º de janeiro do ano subsequente;

b) - fazer demonstração trimestral das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos Subsíndicos de cada **SETOR**, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do **CONDOMÍNIO**;

c) - convocar assembleia geral do **CONDOMÍNIO** e reunião do Conselho Fiscal do **CONDOMÍNIO**, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução, prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

d) - dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: livro de atas das Assembleias Gerais do **CONDOMÍNIO**; livro de presença de condôminos nas Assembleias Gerais; livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; demonstrações de contas do **CONDOMÍNIO**; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas;

e) - providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

f) - dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do **CONDOMÍNIO**, submetendo-os à disciplina adequada;

g) - enviar cartas ou e-mails de convocação para a Assembleia Geral do **CONDOMÍNIO**, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

h) - delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoa, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral do **CONDOMÍNIO**, na forma do item 4.24.1, letra "a";

h.1) - as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico;

i) - representar o condomínio perante terceiros, em juízo ou fora dele.

4.8 Cada Subsíndico tem as seguintes atribuições, quanto ao de que for responsável, devendo atuar com moderação:

a) - elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa do **SETOR** do exercício social, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano, salvo diversa deliberação da Assembleia Geral do respectivo, sendo certo que o primeiro orçamento será "pro rata" a partir da data da primeira assembleia geral e o dia 1º de janeiro do ano subsequente;

b) - fazer demonstração trimestral das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada como restante dos documentos do **SETOR**;

c) - fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **SETOR**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à

aprovação do Conselho Fiscal (se houver) e ao Síndico do **CONDOMÍNIO GERAL** as despesas extraorçamentárias, podendo, também, em comum acordo com o síndico, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

d) - advertir, verbalmente ou por escrito, bem como aplicar multa ao condômino de seu **SETOR**, infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno;

e) - convocar assembleia geral do respectivo **SETOR** e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais do seu **SETOR**, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na lei ou nesta convenção;

f) - dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Subsíndico: livro de atas das Assembleias Gerais do Setor; livro de presença de condôminos nas Assembleias Gerais; livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; demonstrações de contas do **SETOR**; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas;

g) - providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

h) - determinar execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Fiscal, desde que previamente aprovadas pelo Síndico do **CONDOMÍNIO GERAL**, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;

h.1) - na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às suas expensas e, se necessário, o **SETOR** adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 20% (vinte por cento);

h.2) - permanecendo inadimplente o condômino, incidirá nas penalidades previstas no Capítulo VIII;

h.3) - as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas independentemente de autorização, pelo Subsíndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, que será, nesse caso, reembolsado nas despesas que efetuar;

h.4) - se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Subsíndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. Para os efeitos desta Convenção, são considerados excessivos os gastos superiores a 10% (dez por cento) da arrecadação ordinária mensal do **SETOR**;

h.5) - não sendo urgentes as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia e pelo Sindico do **CONDOMÍNIO GERAL**, especialmente convocada pelo Subsíndico ou, em caso de omissão ou impedimento do Subsíndico, por qualquer dos condôminos.

i) - dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do **SETOR**, submetendo-os à disciplina adequada;

j) - enviar cartas ou e-mails de convocação para a Assembleia Geral do **SETOR**, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

k) - emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino do Setor, que poderão ser emitidos sob a forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuando a cobrança judicial se necessário for, ou o protesto dos títulos e documentos, desde que permitido por lei, das cotas de despesas de todos os condôminos do **SETOR**, bem como dos demais encargos estabelecidos nesta convenção e/ou na lei;

l) - pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo **SETOR**, tais como telefone, luz, água, gás, internet, esgoto, etc.;

m) - delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral do **SETOR**, na forma do item 4.30.1, letra "a";

m.1) - as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo subsíndico;

n) - ceder, locar, dar em comodato ou arrendar as áreas comuns de uso exclusivo do **SETOR**, para prestadores de serviços e facilidades condominiais, respeitadas as restrições e regras desta Convenção;

o) - receber e dar quitação, movimentar contas bancárias do respectivo **SETOR**, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha conjunta com o Conselho Fiscal.

4.9 Na ausência ou impedimento do Subsíndico, o presidente do Conselho Fiscal assumirá suas funções.

4.10 As funções do Conselho Fiscal e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada.

4.11 O Síndico, seja pessoa física ou jurídica, poderá ter sua função remunerada na forma deliberada na Assembleia Geral do **CONDOMÍNIO**.

4.11.1 Da mesma maneira, a Assembleia Geral de cada **SETOR** determinará se haverá remuneração da função de seu Subsíndico, seja ele pessoa física ou jurídica.

4.12 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento, ou qualquer razão que gere a desocupação do cargo, será procedido da seguinte forma:

a) - no caso do Síndico, assumirá o cargo, interinamente e cumulando funções, o Subsíndico mais idoso;

b) - no caso de algum Subsíndico, assumirá o cargo o presidente do Conselho Fiscal do respectivo **SETOR**.

4.12.1 O novo Síndico ou Subsíndico, assumindo as funções interinamente, convocará a Assembleia Geral do **CONDOMÍNIO** ou do **SETOR**, conforme o caso, que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de novo Síndico ou Subsíndico, sendo que seu mandato vigorará até a realização da próxima Assembleia Geral ordinária.

B) - <u>DO CONSELHO FISCAL</u>

4.13 Cada **SETOR** terá seu próprio Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros.

4.14 Cada Conselho Fiscal será presidido pelo mais idoso de seus membros e terá as seguintes atribuições:

a) - assessorar o Subsíndico, respectivamente, e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;

b) - autorizar o Subsíndico, respectivamente, a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, nem autorizadas por esta convenção em virtude de sua urgência;

c) - emitir parecer sobre as contas do Subsíndico, respectivamente, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as.

4.15 No caso de vacância do cargo de conselheiro do Conselho Fiscal, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá no cargo até a próxima Assembleia Geral.

4.15.1 Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição, observado o disposto no item 4.24.1, letra "a" e 4.30, letra "a".

4.16 Cada Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses de cada **SETOR** exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo Subsíndico.

4.17 As decisões de cada Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da respectiva Assembleia Geral.

4.17.1 Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal do **SETOR** não vinculam a atuação, conforme o caso e respectivamente, do Síndico ou do Subsíndico contrariar aquela do respectivo Conselho Fiscal, este poderá recorrer à assembleia geral respectiva.

C) - <u>DA ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO</u>

4.18 A primeira assembleia geral, denominada, também, de assembleia de instalação do **CONDOMÍNIO** e dos **SETORES**, será realizada quando convocada for pela **INSTITUIDORA**, estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção ("habite-se"), com as seguintes atribuições:

a) - dar posse ao primeiro Síndico, eleger o primeiro Subsíndico dos **SETORES** e aos primeiros membros do Conselho Fiscal dos **SETORES.**

b) - fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual, aprovando o orçamento das despesas de instalação e pré-operacionais, e para compra de bens, equipamentos e artigos de decoração das áreas comuns e das unidades autônomas do respectivo **SETOR**, quando for o caso.

c) - deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do **CONDOMÍNIO GERAL** e o de cada **SETOR** e de sua administração;

d) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

4.18.1 O mandato de cada Subsíndico e membros do Conselho Fiscal dos **SETORES** será de 02 (dois) anos, podendo haver a reeleição.

4.19 A convocação da Assembleia de Instalação obedecerá das normas estabelecidas nesta Convenção.

D) - <u>DA ASSEMBLEIA DO CONDOMÍNIO GERAL</u>

4.20 Nas assembleias gerais do **CONDOMÍNIO** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse comum do **CONDOMÍNIO** e dos **SETORES** e que digam respeito ao relacionamento do Condomínio com terceiros.

4.21 Nas assembleias gerais do **CONDOMÍNIO** somente terão voz e voto o Síndico, os Subsíndicos de acordo com a fração ideal do Setor que ora representa.

4.22 A convocação da Assembleia Geral do **CONDOMÍNIO** poderá ser efetuada:

a) - pelo Síndico;

b) - por qualquer Subsíndico com relação aos interesses exclusivos de seu **SETOR**;

d) - por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) das frações ideais do **CONDOMÍNIO**.

4.23 Na Assembleia Geral do **CONDOMÍNIO GERAL**, os votos serão tomados nas seguintes proporções, não se computando os votos em branco:

a) - o **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRA E LAZER**: 51% (cinquenta e um por cento);

b) - Os demais, **SETOR 2- HOTEL, SETOR 3 – RESIDENCIAL** e **SETOR 4 - CORPORATIVO**: 1/3 (um terço) de 49% (quarenta e nove por cento), ou seja, a fração de 16,333% para cada um dos três setores.

4.23.1 Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Síndico nas Assembleias do **CONDOMÍNIO** e ao respectivo Subsíndico nas assembleias dos **SETORES**.

4.24 A assembleia geral ordinária do **CONDOMÍNIO** realizar-se-á anualmente, sempre até o dia 30 de junho e a ela competirá, principalmente:

a) - apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico do **CONDOMÍNIO**, e relatório das atividades da Administradora do **CONDOMÍNIO** tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) - fixar o orçamento anual do **CONDOMÍNIO** para o exercício social vindouro e a forma de cobrança das respectivas despesas;

c) - indicar o Síndico e de outros eventuais órgãos do **CONDOMÍNIO**;

d) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia, referentes ao Condomínio e que não sejam do interesse exclusivo ou do **CONDOMÍNIO** ou de cada **SETOR**.

4.24.1 A assembleia geral extraordinária do **CONDOMÍNIO** decidirá, entre outras matérias e conforme o caso, sobre:

a) - matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

b) - destituição do Síndico (quando não for a **INSTITUIDORA**, nem por ela indicado) e de outros eventuais órgãos do **CONDOMÍNIO**, sem necessidade de motivação para essa decisão;

4.24.2 Para instalação da assembleia geral do **CONDOMÍNIO** será observado o seguinte quórum:

a) - primeira (1ª) convocação: 2/3 (dois terços) do **CONDOMÍNIO**, conforme item 4.23, acima.

b) - segunda (2ª) convocação: qualquer fração do **CONDOMÍNIO**.

4.24.3 Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral do **CONDOMÍNIO**, conforme frações definidas no item 4.23, acima:

a) - assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos de acordo com a fração do **SETOR** que estiver presente;

c) - destituição do Síndico: maioria qualificada dos votos de acordo com a fração dos **SETORES** (metade mais um da fração ideal dos presentes e não presentes);

d) - imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o **CONDOMÍNIO,** ou por reiterado comportamento antissocial, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores do **CONDOMÍNIO**: ¾ (três quartos) dos votos de acordo com a fração dos **SETORES** que estiverem presente;

e) - substituição da administradora: maioria qualificada dos votos de acordo com a fração dos **SETORES** (metade mais um da fração dos presentes e não presentes);

f) - realização de obras úteis no **CONDOMÍNIO**: maioria de acordo com a fração dos **SETORES** (metade mais um da fração dos presentes e não presentes);

g) - modificação desta convenção, inclusive com o acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos de acordo com a fração dos **SETORES** (presentes e não presentes);

h) - modificação do item das **"A.5"** desta convenção, mormente a subletra "c.10",exceto aqueles definidos na letra "l", abaixo e pelo Código Civil brasileiro, total ou parcialmente, do **"Capítulo V – Do Seguro"** e do presente item: unanimidade dos votos dos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

i) - reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do **CONDOMÍNIO, ou ameaça de ruína**: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** metade mais um da fração dos presentes e dos não presentes em assembleia);

j) - construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias; mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns; arrematação de unidade condominial ou dos direitos reais de aquisição levando à hasta pública, nos moldes estabelecidos nesta Convenção, com exceção do estabelecido no A.15.4: unanimidade dos votos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

k) - alteração do disposto no item A.5, letra "c" e subletras "c.1", "c.2'', "c.3", "c.4", "c.5", "c.6", "c.7", "c.8" e "c.9"da Convenção de Condomínio: 95% (noventa e cinco por cento) da fração I do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

l) - alteração do critério de rateio das despesas do condomínio: 95% (noventa e cinco por cento) da fração do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

m) - escolha do representante para negociações coletivas de assuntos relacionados a infraestrutura que aproveite a todo o **CONDOMÍNIO**, tais como mas não limitado a infraestrutura de telecomunicações: metade mais um da (fração do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

n) - modificação da definição do uso e exploração das vagas de garagem: metade mais um das frações definidas no item 4.23, acima do **CONDOMÍNIO** (presentes e não presentes);

o) - revogação da autorização de circulação através do Acesso (Capítulo XVII), concedida reciprocamente entre o **CONDOMÍNIO** e o **SAÚDE** unanimidade dos votos de ambos os condomínios;

p) - modificação da utilização do Acesso (Capítulo XVII) entre o **CONDOMÍNIO** e o **SAÚDE** deverá ser tratada entre os dois **CONDOMÍNIOS** unanimidade dos votos de ambos os condomínios.

4.24.3.1 As decisões da assembleia geral do **CONDOMÍNIO** obrigam a todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

E) - <u>DA ASSEMBLEIA GERAL DE CADA SETOR</u>

4.25 Nas assembleias gerais de cada **SETOR** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse comum do respectivo **SETOR** e que digam respeito ao relacionamento do respectivo **SETOR** com terceiros.

4.26 Nas assembleias gerais de cada **SETOR** somente terão voz e voto os condôminos do respectivo **SETOR**.

4.26.1 Na assembleia geral de cada **SETOR**, os votos serão tomados nas proporções estabelecidas no Capítulo VI, para cada **SETOR**.

4.27 A convocação da assembleia geral de cada **SETOR** poderá ser efetuada:

a) - pelo respectivo Síndico do **SETOR**;

b) - pelo respectivo Conselho Fiscal do **SETOR**;

c) - por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) dos votos do respectivo **SETOR**.

4.28 A assembleia geral de cada **SETOR** será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local especialmente preparado para a fixação de comunicados e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo ou e-mail, a cada condômino, para o endereço registrado no **SETOR**, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos.

4.29 A assembleia geral ordinária de cada **SETOR** deverá ser realizada até o dia 30 de junho de cada ano e a ela competirá, principalmente:

a) - apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do respectivo Subsíndico do **SETOR**, tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) - fixar o orçamento anual daquele **SETOR** para o exercício social vindouro e a forma de cobrança das respectivas despesas do **SETOR**;

c) - indicar o Subsíndico do **SETOR**, os membros do Conselho Fiscal do **SETOR** e de outros eventuais órgãos do respectivo **SETOR**;

d) - impor multa a condômino do respectivo **SETOR**;

e) - conhecer e decidir recurso de condômino do **SETOR** ou do Conselho Fiscal do **SETOR**, apresentados contra as decisões do Subsíndico do **SETOR**, desde que protocolados em até 5 (cinco) dias antes da realização da Assembleia Geral;

f) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

4.29.1 A assembleia geral extraordinária de cada **SETOR** deliberará, entre outros fins e conforme o caso, sobre:

a) - matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

b) - destituição do Subsíndico do **SETOR**, e/ou dos membros do Conselho Fiscal do respectivo **SETOR** e de outros eventuais órgãos daquele **SETOR**, sem necessidade de motivação para essa decisão, e eleição de Subsíndico e/ou dos membros do Conselho para o período remanescente do mandato do Subsíndico ou membro do Conselho destituído.

4.30 Para instalação da assembleia geral de cada **SETOR** será observado o seguinte quórum:

a) - primeira (1ª) convocação: 2/3 (dois terços) dos condôminos do respectivo **SETOR**;

b) - segunda (2ª) convocação: qualquer número de condôminos presentes do respectivo **SETOR**.

4.30.1 Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral de cada **SETOR** :

a) - assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos condôminos do **SETOR** presentes (metade mais um dos presentes em assembleia geral);

b) - destituição de membros do Conselho Fiscal do **SETOR** e de outros eventuais órgãos: maioria simples de votos dos condôminos presentes do respectivo **SETOR** (metade mais um dos presentes em assembleia geral);

c) - destituição do Subsíndico do **SETOR** : maioria qualificada dos votos do **SETOR** (metade mais um dos presentes e não presentes);

d) - imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o **SETOR ,** ou por reiterado comportamento antissocial, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores do mesmo **SETOR** : ¾ (três quartos) dos votos dos condôminos do respectivo **SETOR** (dos presentes e não presentes em assembleia geral);

e) - realização de obras úteis no **SETOR** : maioria dos votos dos condôminos do **SETOR** (metade mais um dos presentes e dos não presentes em assembleia), respeitando o Regulamento Interno do Condomínio;

f) - modificação desta convenção no que diz respeito aos assuntos exclusivos do respectivo **SETOR**, inclusive com o acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos do **SETOR** (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

g) - modificação do **"Capítulo V – Do Seguro"** e do presente item, no que diz respeito aos assuntos exclusivos do respectivo **SETOR** , exceto aqueles definidos pelo Código Civil brasileiro, total ou parcialmente: 90% (noventa por cento) dos votos dos condôminos do (dos presentes e dos não presentes em assembleia);

h) - reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do **SETOR , ou ameaça de ruína**: maioria dos votos do **SETOR** (metade mais um dos presentes e dos não presentes em assembleia);

i) - fechamento da sacada e modelo a ser adotado; alteração das Premissas dos Terraços e Sacadas do **SETOR 3 RESIDENCIAL**: 90% (noventa por cento) dos votos dos condôminos do **SETOR 3 – RESIDENCIAL;**

j) - disponibilização ou cancelamento dos serviços básicos ou opcionais, conforme expressamente disposto no Capitulo XIII desta Convenção e desde que não violem as demais disposições deste instrumento: metade mais um dos presentes em assembleia geral do **SETOR 3 – RESIDENCIAL.**

4.31 As decisões da assembleia geral de cada **SETOR** obrigam a todos os condôminos daquele **SETOR**, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

4.32 Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral do **SETOR**, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

F) - <u>DAS DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO E DE CADA SETOR</u>

4.33 No edital de convocação para cada assembleia geral constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais".

4.33.1 A assembleia geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local especialmente preparado para a fixação de comunicados e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo ou e-mail aos destinatários, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos.

4.33.2 O edital de convocação indicará, também, o dia, hora e local da realização da assembleia geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da assembleia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.

4.34 Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembleia geral conhecerá de recurso apresentado por Subsíndico do **SETOR** ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico do **CONDOMÍNIO**, ou por delegação deste, ou pela Administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Fiscal.

4.35 As assembleias serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre os presentes, por aclamação, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

4.36 Não pode ser eleito presidente da assembleia geral respectiva, o Síndico, nem o Subsíndico do **SETOR**.

4.36.1 Caberá ao presidente da assembleia geral:

a) - examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

b) - examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com dos interessados à própria assembleia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

c) - dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

d) - 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, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) - encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembleia geral.

4.37 Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

a) - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

b) - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

c) - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

d) - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

4.37.1 Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

4.37.2 A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

4.38 O legitimado poderá ser representado em assembleia geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos, conforme o caso, ou do Síndico, ou do Subsíndico do **SETOR**, que o encaminhará ao presidente da assembleia geral, tudo antes de iniciadas as deliberações.

4.39 As assembleias gerais ordinária e extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

4.40 Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) - os documentos ou propostas submetidos à assembleia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino ou pelo Síndico, ou Subsíndico do **SETOR** , que o solicitar, e arquivados com os demais documentos ou do **CONDOMÍNIO**, ou do **SETOR,** ou em local designado pelo Síndico ou Subsíndico;

b) - a mesa, a pedido do condômino ou do Síndico ou do Subsíndico, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

4.41 A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima assembleia geral, sem efeito suspensivo, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

4.41.1 A ata da assembleia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembleia geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário, e levada a registro no registro de títulos e documentos. Poderá a assembleia geral, observado o disposto na letra "a" do itens 4.24.1 e 4.30.1, deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

4.42 A critério do presidente da assembleia geral, a ata poderá ser lavrada e lida ao final da própria assembleia geral ou, então, lavrada posteriormente e submetida à apreciação e aprovação na primeira assembleia geral que se seguir, mesmo que sejam outros os condôminos presentes.

4.43 Na hipótese de lavratura posterior ao encerramento da assembleia geral, cópia da respectiva ata será remetida a cada legitimado, dentro de 08 (oito) dias da data de sua realização da assembleia geral, que aprovar seu texto, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de 8 (oito)

dias, sendo certo que seu silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável do texto contido na ata.

4.44 A critério do Síndico ou Subsíndico, a assembleia geral ordinária ou extraordinária poderá ser realizada em ambiente virtual ou, ainda, em formatação híbrida, simultaneamente nos ambientes presencial e virtual.

4.44.1 São requisitos, cumulativos, para a prática, ainda que na formatação híbrida, da assembleia em ambiente virtual:

a) - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto;

b) - utilização de plataforma de videoconferência para captação do voto do condômino;

c) - menção, no respectivo Edital de convocação, de que a assembleia será realizada de forma virtual ou híbrida, do *link* e da forma de acesso à plataforma, acompanhado, se o caso, da senha de acesso, e das instruções de manifestação e forma de coleta dos votos;

d) - na respectiva ata deverá constar o nome dos condôminos que participaram em ambiente virtual e o número de sua respectiva unidade;

d.1) - após consignar em ata quais os condôminos em ambiente virtual, o Síndico ou Subsíndico assinará o livro de presença em nome de tais condôminos;

e) - o Síndico ou Subsíndico será o responsável pela identificação dos condôminos em ambiente virtual, podendo, se necessário, solicitar a apresentação de documentos de identificação;

f) - a possibilidade de visualização (via compartilhamento de "tela", por exemplo) de documentos apresentados durante a assembleia;

g) - após a somatória dos votos e sua divulgação será lavrada a respectiva ata;

g.1) - na hipótese de assembleia virtual, a ata deverá ser lavrada em formato eletrônico;

g.2) - na hipótese de assembleia híbrida, poderá o Síndico ou Subsíndico determinar o formato da ata (eletrônica ou física);

g.3) - se a ata da assembleia não for elaborada em documento físico, as assinaturas dos membros da mesa deverão ser feitas com certificado digital emitido por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou qualquer outro meio de comprovação da autoria e integridade de

documentos em forma eletrônica, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001;

h) - os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes, desde que garantida sua visualização para os condôminos presentes na assembleia de forma virtual e presencial.

4.44.2 A critério do Síndico ou Subsíndico, a assembleia em ambiente virtual poderá ser gravada, o que constará expressamente no Edital de convocação, da abertura dos trabalhos e da ata respectiva.

4.44.3 Além dos condôminos, terceiros participantes poderão também participar virtualmente da assembleia, seja ela, em ambiente virtual ou híbrido.

4.44.4 Se, durante a realização da assembleia, houver falha técnica na utilização da videoconferência, o Presidente poderá, a seu exclusivo critério, suspender a assembleia por até 1 (uma) hora.

4.44.4.1 Se, após tal prazo, a falha permanecer, será observado o seguinte procedimento:

a) - se a falha não impedir que seja deliberada, por maioria simples dos presentes, o prosseguimento da assembleia, o Presidente indagará aos presentes se desejam continuá-la, ainda que persistente a falha técnica;

b) - se a falha impedir que seja deliberada, por maioria simples dos presentes, a continuação da assembleia, o Presidente suspenderá os trabalhos e mencionará que fará nova convocação para seguimento da assembleia em outra data, se não for possível a definição, desde logo, de dia e hora para continuidade dos trabalhos.

4.44.4.2 O **CONDOMÍNIO** ou **SUBCONDOMÍNIO** e o Síndico ou Subsíndico não poderão ser responsabilizados por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à rede mundial de computadores dos condôminos, assim como por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

4.44.5 A critério do Síndico ou Subsíndico, os votos da assembleia ordinária ou extraordinária poderão ser realizados antecipadamente, pelos condôminos que assim o desejarem, no intervalo entre a data de emissão do Edital de convocação e o término do dia anterior à realização da assembleia ("Voto Antecipado").

4.44.5.1 Na hipótese de utilização do Voto Antecipado, o Edital de convocação deverá conter as regras e orientações para envio e as formalidades para que o voto seja válido, bem como pode conter indicações de páginas na rede mundial de computadores nas quais os assuntos da ordem do dia estejam descritos de maneira mais detalhada ou que contenham os documentos necessários para realização do voto.

4.44.6 O Voto Antecipado processar-se-á mediante objetiva consulta formal por carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Síndico ou Subsíndico para cada condômino, conforme dados de contato contidos junto à administração do **CONDOMÍNIO**.

4.44.7 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo certo que as respostas ficarão limitadas às seguintes opções: "SIM", "NÃO" e "ABSTENÇÃO".

4.44.8 Se o Voto Antecipado for realizado por carta, o condômino deverá responder as consultas da carta (assinalando-as), assinar a carta, com reconhecimento de firma, e devolvê-la ao Síndico até o início da assembleia geral.

4.44.9 Se o Voto Antecipado for realizado por e-mail, o **CONDOMÍNIO** deverá utilizar plataforma digital, devidamente qualificada e que atenda aos padrões e regulamentações da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, de forma que assegure a autoria e a integridade do Voto Antecipado eletrônico.

4.44.10 Compete ao condômino manter a administração do **CONDOMÍNIO** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no seu endereço eletrônico e físico, isentando o Síndico ou Subsíndico e, se houver, a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o condômino em virtude de endereço eletrônico ou físico desatualizado.

4.44.11 Ainda que tenha realizado o Voto Antecipado, o condômino poderá participar da assembleia geral e, nesta hipótese, poderá alterar seu voto durante a assembleia, sendo certo que a alteração de voto precisará ser informada na respectiva ata.

4.44.11.1 Se o condômino não comparecer, por si ou por procurador devidamente constituído, na assembleia geral, seu Voto Antecipado não poderá ser alterado, independentemente do que seja debatido em assembleia.

4.44.12 Ainda que todos os condôminos tenham votado antecipadamente, a assembleia geral será realizada na data e hora constante no Edital.

4.44.13 Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do **CONDOMÍNIO** e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

G) - <u>DE OUTROS ÓRGÃOS</u>

4.44 Além do Conselho Fiscal, poderá a Assembleia Geral de cada **SETOR** ou do **CONDOMÍNIO**, conforme o caso, na forma da letra "a" dos itens 4.24.1 e 4.30.1, instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

4.45 Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, de acordo com os interesses do **SETOR** ou do **CONDOMÍNIO**. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao Conselho Fiscal, no que couberem, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

4.45.1 Qualquer que seja o órgão eventualmente instalado pela assembleia geral, este se reunirá sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, ou, ainda, quando houver convocação pelo Síndico, pelo Subsíndico (se houver) ou pela Administradora.

4.45.2 As reuniões poderão ocorrer presencialmente e/ou virtualmente, sendo aplicável no que couber, o disposto no item 4.44.1 e seguintes.

H) - <u>DAS ADMINISTRADORAS DO CONDOMÍNIO E DOS SETORES</u>

4.46 No **CONDOMÍNIO** haverá uma Administradora Central que terá as funções administrativas no que diz respeito aos assuntos do **CONDOMÍNIO GERAL**, de acordo com as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico e deverá ser a mesma administradora contratada para os demais **SETORES**, exercendo, concomitantemente, as funções.

4.47 Tendo em vista a necessidade de assegurar ao **CONDOMÍNIO** e respectivos **SETORES**, desde o início de sua vida operacional, um serviço compatível com o padrão adotado, a primeira administradora do **CONDOMÍNIO** e dos **SETORES**, será única e obrigatoriamente indicada pela **INSTITUIDORA**, sendo contratada pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo neste período ocorrerem substituições, desde que com anuência da **INSTITUIDORA.**

4.47.1 A administradora deverá ser empresa de primeira linha e com experiência na administração de outros edifícios similares de classe AAA no Município de São Paulo.

4.47.2 A Administradora receberá a remuneração mensal estabelecida no contrato de prestação de serviços.

4.47.3 A Administradora poderá, quando julgar necessário, vistoriar as unidades autônomas integrantes do **CONDOMÍNIO** para verificar o cumprimento das leis e dos regulamentos administrativos da presente Convenção, do Regimento Interno e das instruções que expedir.

I) - <u>DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER</u>

4.48 A destinação conjunta das unidades autônomas localizadas no **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** é a de um centro comercial planejado, sob

administração única e centralizada, com adequada distribuição das várias atividades comerciais e civis, compreendendo o arranjo físico de empresas e franquias que atuam e ofereçam serviços de qualidade, capazes de atender ao público alvo do **CONDOMÍNIO.**

4.49 O **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER** terá sua administração separada, cuja definição será dos seus proprietários, que terão ampla liberdade para fixação e alteração das normas pertinentes, bem como:

a) - o planejamento da colocação e distribuição das atividades comerciais e civis a serem instaladas nos **SETORES** e, bem assim, as suas modificações e alterações;

b) - elaborar os projetos de reformas e/ou modificações;

c) - alterar o destino das áreas de sua propriedade, executando as obras pertinentes;

d) - estabelecer normas de instalação, decoração e utilização das unidades comerciais, bem como edificá-las;

e) - promover a fusão, o desmembramento e o remembramento de áreas privativas, incorporando, desmembrando ou remembrando frações ideais de terreno e coisas comuns;

f) - deliberar sobre a destinação e a operação dos espaços do estacionamento do respectivo **SETOR**;

g) - criar, modificar e extinguir vitrines, boxes, stands, balcões, extensões, quiosques em qualquer parte do respectivo **SETOR,** explorando-as comercialmente pelo tempo e modo que lhe aprouver.

h) - alienar todas as unidades autônomas do respectivo **SETOR** ou frações ideais dela;

4.49.1 Não poderão ser alteradas a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER,** sendo permitida apenas a inclusão de indicativos de sua atividade e marca, mas desde que :

a) - respeitados os padrões estabelecidos na Comunicação Visual, das unidades autônomas do **SETOR 1 -CENTRO DE COMPRAS E LAZER** devidamente aprovada em assembleia; observada a legislação municipal aplicável e obtidas as licenças e permissões que se façam necessárias;

b) - respeite as demais determinações desta Convenção de Condomínio.

4.50 No exercício de suas funções e competência, a **INSTITUIDORA**, e posteriormente os proprietários das unidades autônomas do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, observarão e exigirão a observância das normas

legais, técnicas e das boas práticas comerciais pertinentes, bem como as exigências das posturas municipais.

4.50.1 Cabe, também, aos proprietários do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER** nomear cada um o seu Subsíndico, informando, mediante carta protocolada ao Síndico, quem o representará perante o **CONDOMÍNIO** para todos os fins necessários, inclusive para deliberação nos assuntos que digam respeito ao **CONDOMÍNIO** como um todo, bem como, adotando o mesmo procedimento, informar sobre a alteração do Subsíndico.

4.50.2 Referido representante poderá ser uma pessoa física ou jurídica ou mesmo um órgão colegiado que, entretanto, deverá ser o único representante para cada **SETOR** nas questões perante o **CONDOMÍNIO**.

4.50.3 Assim, a administração do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER,** poderá ser exercida, por empresa do grupo econômico do proprietário do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** ("Administradora", observado o disposto no item 4.49.1, acima.").

4.50.5 Todas as dependências e instalações, destinadas ao uso comum exclusivo dos condôminos ou usuários do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, prepostos, empregados, clientes ou público, ficarão, plenamente, sob a fiscalização, controle e disciplina da Administradora.

4.5.1 Na hipótese de algumas das unidades autônomas shopping do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** serem destinadas a atividade comercial de restaurante ou de outro comércio que exija a implantação de cozinha no seu interior, ficará esta autorizada a instalar nas áreas comuns externas, equipamentos e dutos de exaustão, sempre respeitando a legislação em vigor e normas de Corpo de Bombeiros vigentes, e no Regulamento Interno do respectivo Setor, obrigatoriamente, contendo controle de ruído e odor rigoroso conforme definido no Manual das unidades autônomas shopping .

CAPÍTULO V - DO SEGURO

5.1 Considerando as peculiaridades deste Condomínio e visando atender o disposto no art. 13 da Lei Federal nº 4.591/1964, fica estabelecido que sendo possível, os **SETORES**, individualmente, contratarão e manterão, sob as penas da lei, seguro relativo à suas edificações, contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que os compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores. Caso contrário, o **CONDOMÍNIO** efetuará a contratação de seguro, rateando a despesas entres os **SETORES** na proporção estabelecida no Capítulo VI, abaixo.

5.1.1 O referido seguro contra incêndio e "todos os riscos" a ser contratado na forma do item 5.1. acima, deverá abranger cobertura no caso de incêndio,

vandalismo, destruição dolosa e todos demais riscos normalmente cobertos por apólices de seguro de tal natureza, discriminando de forma individualizada a área abrangida por cada uma dessas apólices de seguro que deverá contemplar, na sua somatória, toda a área do respectivo **SETOR**, cobrindo todas unidades autônomas e partes comuns que o compõem, em um valor não inferior do que o valor total para a reconstrução integral do **SETOR** (deduzidas as franquias comercialmente razoáveis), excluindo-se fundações, sustentações e outros elementos estruturais do subsolo.

5.1.2 Caso qualquer dos condôminos ou **SETOR** deixe de contratar os seguros a que se refere o item 5.1. acima (se possível for), o **CONDOMÍNIO** poderá fazê-lo em seu lugar para dar cumprimento ao quanto estabelecido no art. 13 da Lei Federal nº 4.591/1964 e cobrar as despesas diretamente a quem caberia ter contratado a apólice de seguro.

5.2 Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

5.3 No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será destinada ao titular da unidade condominial sinistrada.

5.4 Consideradas as peculiaridades da estrutura operacional do Condomínio, este poderá promover a contratação dos mais variados seguros, visando acautelar suas responsabilidades, na hipótese de ocorrência dos respectivos sinistros.

CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

6.1 As unidades autônomas participam do rateio das despesas internas de seu **SETOR** e das despesas do **CONDOMÍNIO**, obedecidos os percentuais aqui definidos.

6.2 Na ocorrência de despesas incorridas com seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que compõem o empreendimento, além das manutenções das áreas de jardins externas e áreas de praça de acesso entre outras despesas, que sejam relativas ao **CONDOMÍNIO** como um todo, participarão dos respectivos encargos todas as unidades autônomas integrantes dos **SETORES** , na proporção de suas respectivas frações ideais, conforme item "6.3.1".

6.3 Os percentuais de participação nos encargos dos **SETORES** são aqueles adiante explicitados e que não correspondem à fração ideal no terreno e nas coisas comuns, tudo como permitido pelo Código Civil, art. 1.336, inciso I, com redação conferida pela Lei Federal n.º 10.031/04.

6.3.1 Para o rateio das despesas das unidades condominiais serão de acordo com o coeficiente de rateio (refere-se às despesas incorridas nas áreas externas ou despesas que envolvam a totalidade do empreendimento, tais como despesas incorridas com seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que compõem o empreendimento.

6.4 Na periodicidade e forma necessárias, será enviado a cada condômino o respectivo aviso e/ou boleto bancário.

6.5 As despesas com limpeza decorrentes de obras específicas e/ou de remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobrados do condômino responsável.

6.6 São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos no que corresponde a cada **SETOR** , exemplificativamente:

a) - tributos incidentes sobre as partes comuns do **SETOR** e **CONDOMÍNIO;**

b) - prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

c) - remuneração da administradora;

d) - salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio;

e) - despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;

f) - despesas de luz, energia elétrica, água, gás, esgoto e telefone do **SETOR**;

g) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **SETOR** aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva, de acordo com o disposto nesta Convenção;

h) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.

CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA DE CADA SETOR

7.1 Considerando suas peculiaridades jurídicas e construtivas, o **CONDOMÍNIO** terá diferentes e independentes Fundos de Reserva, sendo um para cada **SETOR** .

7.2 O valor correspondente ao Fundo de Reserva será cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns e constituído das seguintes parcelas:

a) - 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino do respectivo **SETOR,** que poderá determinar o percentual aplicável aos condôminos deste **SETOR;**

b) - juros moratórios e multas previstas nesta convenção e que venham a ser cobrados dos condôminos do respectivo **SETOR** ;

c) - 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social do respectivo **SETOR** ;

d) - rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva do respectivo **SETOR** .

7.3 O valor de cada Fundo de Reserva terá o limite que vier a ser estabelecido no regimento interno. O valor que o ultrapassar será rateado somente entre os condôminos do respectivo **SETOR** .

7.4 O fundo de reserva poderá ser utilizado pelo respectivo **SETOR** para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis e pelo **SETOR** para reposição de móveis, equipamentos, itens de decoração das áreas comuns desse **SETOR**, devendo ser reposta a importância retirada do fundo, devidamente corrigida, assim que houver disponibilidade de recursos em seu correspondente orçamento.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES AOS CONDÔMINOS

8.1 A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta convenção tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico, ou pelo Subsíndico do **SETOR** que, se não atendida no prazo de 03 (três) dias, será convertida em multa, no valor equivalente a 01 (uma) vez as despesas ordinárias do mês anterior, da unidade autônoma do Setor a que pertencer o infrator.

8.1.1 Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, a multa determinada no item 8.1 será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

8.2 A assembleia geral, para os casos do item 4.24.3, letra "d" acima, por decisão tomada na forma desta Convenção, poderá impor ao infrator multa

especial, no valor equivalente a 100% (cem por cento) das despesas ordinárias do mês anterior, da unidade autônoma do respectivo **SETOR** .

8.3 O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará a imediata incidência de correção monetária, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base do divulgado no mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata dies", acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa moratória prevista em lei, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor do principal, corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos desde já, em 10% (dez por cento) do montante da dívida.

8.3.1 Atualmente, por força do disposto no art. 1.336, § 2º do Código Civil em vigor, a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é de 2% (dois por cento).

8.3.2 Se e enquanto não aumentada por lei, a multa moratória será cobrada na alíquota de 2% (dois por centro).

8.3.3 Mas, se e quando aumentada por lei, a nova multa moratória será aplicada em todas as parcelas vencidas e não pagas após a entrada em vigor da nova lei, imediatamente e de pleno direito, independentemente de autorização assemblear ou de rerratificação da presente convenção de condomínio.

8.3.4 Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, ou tiver alterada sua metodologia de cálculo, haverá sua imediata substituição por outro índice, IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), publicado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou IPC-FIPE, obedecida esta ordem de indicação, ou qualquer outro índice de preços que reflita a inflação, nesta última hipótese por indicação do Síndico Geral, "ad referendum" da assembleia geral do **CONDOMÍNIO.**

8.3.5 Cada **SETOR** poderá cadastrar seus respectivos condôminos inadimplentes no Serviço de Proteção ao Crédito.

8.4 Considerando as peculiaridades do **CONDOMÍNIO** e, especialmente, o disposto quanto aos encargos e receitas comuns, todas as penalidades moratórias ou de outra natureza pagas pelo infrator ou seu responsável somente beneficiarão o **SETOR**, dentre os identificados, a que pertencer o infrator.

8.5 Em caso de transferência, pelo titular de domínio da unidade condominial, de direitos reais ou pessoais e, também, da posse sobre essa unidade a terceiros, estes passarão a responder pelo pagamento das despesas condominiais desde a data em que as transferências tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas

ao **CONDOMÍNIO**, devendo o condômino alienante cientificar o **SETOR** da transferência, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais passarão a ser emitidos em nome do adquirente e possuidor (titular do direito real ou pessoal), que será, então, responsável pelo pagamento, nos termos do art. 1.334, § 2º, do Código Civil em vigor e parte legítima no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais, a ser eventualmente promovida pelo Setor.

8.6 Por força do disposto no art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil, os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas nesta Convenção de Condomínio ou aprovadas em assembleia geral são consideradas título executivo extrajudicial, portanto, poderá o **CONDOMÍNIO** ingressar judicialmente com o processo de execução do título contra o condômino inadimplente, na hipótese da falta de pagamento de qualquer das contribuições ordinárias e extraordinárias, rateadas entre os condôminos, conforme critério definido no Capítulo VI.

CAPÍTULO IX - DO REGIMENTO INTERNO

9.1 O Regimento Interno do condomínio reporta-se na íntegra, aos direitos e deveres dos condôminos, objeto do capítulo III desta convenção;

9.2 Considerando as peculiares características administrativas e jurídicas do **CONDOMÍNIO**, cada **SETOR** estabelecerá seu próprio Regimento Interno devendo ser aprovado pelo Sindico do **CONDOMÍNIO GERAL**, sendo certo que os referidos documentos deverão sempre observar as regras previstas na Convenção, sendo que em caso de conflito, prevalecerão as que integram a presente Convenção.

9.3 É vedada a entrada nas dependências de cada **SETOR**, de agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas, serviços (salvo aqueles expressamente autorizados pelo respectivo **SETOR**), vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, e de qualquer natureza de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.

9.4 Os condôminos de cada **SETOR** deliberarão e votarão sobre seu respectivo Regimento Interno, observadas as normas contidas na presente Convenção, devendo ser aprovado pelo Sindico do **CONDOMÍNIO GERAL**.

9.5 Os Regimentos Internos estabelecerão as regras de proteção de dados pessoais, de acordo com a Lei Federal n.º 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – "LGPD").

CAPÍTULO X - DAS VAGAS DE GARAGEM E DEPÓSITOS INDIVIDUAIS

10.1 O **CONDOMÍNIO** possui um mil, duzentas e trinta e seis (1.236) vagas de garagem destinadas ao estacionamento de igual número de veículos, sendo: **(i)**

um mil, cento e sessenta e nove (1.169) vagas para veículos passeio, **(ii)** trinta (30) vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE); **(iii)** uma (01) vaga para táxis para embarque e desembarque; **(iv)** uma (01) vaga para ambulâncias; **(v)** quatro (04) vagas para visitantes; **(vi)** vinte e uma (21) vagas para veículos utilitários; **(vii)** seis (06) espaços para veículos leves para embarque e desembarque e **(viii)** quatro (04) vagas para caminhões, além de setenta e três (73) vagas para motocicletas, sendo quatro (04) para embarque e desembarque / motocicletas de entrega, aprovadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo para todo o empreendimento.

10.2 Todas as vagas do empreendimento, com exceção de vinte e uma (21) vagas para veículos utilitários; quatro (04) vagas para caminhões; vinte e cinco (25) vagas para motos numeradas de 01 a 25 que foram consideradas de uso do Condomínio, foram consideradas de uso comum compartilhado entre as unidades **do SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER**.

10.3 A indicação dos locais das vagas nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas. Poderá ser alterada, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete redução dessa mesma quantidade de vagas, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão, exceto as vagas unidades autônomas.

10.4 As vagas de garagem, localizadas em áreas comuns, deverão ser utilizadas obrigatoriamente com auxílio de manobristas, devendo os condôminos seguir as determinações relativas ao uso, determinadas pelo Síndico, pela Administradora ou pela empresa operadora de estacionamento, incluindo, se for o caso, a entrega do veículo para ser estacionado por manobristas.

10.5 Nas vagas de garagem para estacionamento de veículos não será permitida colocação ou guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais.

10.6 Apesar de existirem vagas de tamanhos diferentes, as respectivas áreas de construção são rateadas igualmente por todas as unidades autônomas, sendo indicadas como áreas comuns nos quadros da NBr 12.721 e, referida diferença, não enseja qualquer diferença de preço unitário por unidade autônoma.

10.7 Os subsolos terão conexão interna, respeitando os controles de acesso.

10.8 Tendo em vista a estrutura funcional do **CONDOMÍNIO** para o bom funcionamento e presteza dos serviços do estacionamento de veículos, as vagas e áreas comuns de garagem, serão atribuídas à uma única empresa operadora de garagem, sendo necessariamente indicada pela **INSTITUIDORA**, nos 02 (dois) primeiros anos de operação.

10.9 Fica, no entanto, assegurado a cada condômino do **SETOR 3 – RESIDENCIAL e SETOR 4 - CORPORATIVO**, o benefício de uso da área comum de garagem, para estacionamento gratuito da quantidade de veículos das vagas, com uso obrigatório de

manobrista. indicadas abaixo, a qualquer hora e por período indeterminado, respeitadas, ainda, todas as condições desta convenção e regimento interno.

a) - **SETOR 3 – RESIDENCIAL:**

Apartamentos	Vagas
Apartamentos de finais 06 e 20 do 6º ao 14º pavimento	01 vaga cada
Apartamentos de finais 06, 20, 28, 30 e 31 do 15º pavimento	01 vaga cada
Apartamentos finais de 06, 20, 23, 28, 30 e 31 do 16º ao 24 pavimento	01 vaga cada
Apartamentos finais 01, 06, 07, 14, 15, 23 e 24 do 25º e 26º pavimento	02 vagas cada
Apartamentos finais 02, 04, 20, 22 e 25 do 25º e 26º pavimento	01 vaga cada

b) - **SETOR 4 – CORPORATIVO:**

Unidades	Vagas
Unidade de Ensino 501	13 vagas
Unidade de Ensino 503	09 vagas
Unidade de Ensino 601	06 vagas
Unidade de Ensino 603	04 vagas
Escritório 701	6 vagas
Escritórios de finais 2 e 3 do 7º pavimento	04 vagas cada
Escritórios de final 4 do 7º pavimento	03 vagas
Escritórios de finais 1 e 2 do 8º ao 21º pavimento	06 vagas cada
Escritórios de finais 3 e 4 do 8º ao 21º pavimento	04 vagas cada

10.8.1 O contrato com a operadora de garagem deverá disciplinar, ainda, a aquisição e manutenção dos equipamentos de controle de acesso ao estacionamento, encargos estes que poderão permanecer com o condomínio ou serem repassados para a empresa a ser contratada para a operação do sistema rotativo.

10.10 A cada usuário das vagas de garagem competirá, no interesse comum, utilizar para a guarda de veículos exclusivamente as áreas destinadas a este fim, além de não dificultar a manobra e o estacionamento, pelos demais condôminos.

10.11 O sistema rotativo válido para todos os **SETORES**, está sujeito às seguintes condições básicas:

a) - as vagas serão ocupadas na forma que a administração da garagem achar mais conveniente ao seu plano de funcionamento, sempre com a utilização de manobristas;

b) - a operadora poderá optar por utilizar-se do sistema de manobristas ("Valet Parking") ou de auto serviço, sendo certo que a modalidade escolhida, poderá ser alterada, a critério da **INSTITUIDORA** ou do **SINDICO do CONDOMÍNIO GERAL;**

c) - a Operadora, deverá, obrigatoriamente, contratar o seguro R/C garagista, contra roubo, colisão ou incêndio, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, ficando sob sua responsabilidade, as despesas com seus empregados, limpeza, conservação e pintura das garagens;

d) - o estacionamento poderá ser utilizado por terceiros, não ocupantes do condomínio, desde que o controle de seu acesso seja exercido pela administradora da garagem;

e) - a operadora poderá contratar funcionários, ficando desde já ajustado que os mesmos não terão qualquer vínculo empregatício ou trabalhista com o condomínio e **SETORES**;

f) - fica facultado ao **CONDOMÍNIO GERAL**, permitir ou não a lavagem de veículos, estacionados na garagem, cuja exploração comercial de tal atividade caberá ao **CONDOMÍNIO GERAL**

g) - fica expressamente proibida a execução de reparos e consertos dos veículos estacionados, salvo em caso de extrema necessidade e com finalidade de permitir a remoção dos mesmos ou por operação especializada contratada pelo **CONDOMÍNIO GERAL**; e

h) - em função da exploração da ociosidade das garagens, as despesas operacionais serão suportadas pela Operadora, incluindo-se entre elas:

- mão de obra;
- investimentos em equipamentos de automação e gravação de imagens;
- infra-estrutura dos aludidos equipamentos;
- comunicação visual da garagem;
- seguros e materiais;

10.12 O direito ao estacionamento gratuito de veículo de condômino do **SETOR 3 – RESIDENCIAL e SETOR 4 – CORPORATIVO** será disciplinado por um serviço especial de senhas ou credenciais, a ser implantado e mantido pelo condomínio ou pela operadora a ser contratada por este, respeitando o benefício de uso de cada unidade autônoma, conforme estabelecido no item 10.9, acima.

10.12.1 O veículo que adentrar na garagem, sem a respectiva senha ou credencial, será considerado "cliente rotativo", para efeito de pagamento de taxa devida,

nada podendo reclamar, posto que a senha ou credencial será apresentada no ingresso do veículo e controlada na administração da garagem.

10.12.2 Os usuários das vagas ficam obrigados a deixar as chaves dos respectivos veículos em poder do manobrista, durante todo o tempo que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir sua movimentação e acomodação.

10.13 As contribuições condominiais referentes as vagas de garagem incluídas na área comum do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER** são de responsabilidade exclusiva de todos os condôminos do respectivo **SETOR**, sendo também os responsáveis pelo pagamento do IPTU e demais taxas correspondentes.

10.14 Os condôminos ou usuários da garagem devem respeitar as sinalizações de velocidade e demais placas obrigatórias que estiverem fixadas no local.

10.15 Salvo os casos comunicados previamente à administração, é expressamente proibida a entrada de pedestres pela garagem.

10.16 O horário de funcionamento do estacionamento poderá ser de 24 (vinte e quatro) horas.

10.17 Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de quaisquer espécies na garagem coletiva, cuja finalidade precípua é a guarda de veículos.

10.18 A extinção da operação e cobrança do estacionamento, na forma aqui convencionada, somente poderá ser deliberada pela unanimidade dos condôminos, representando a totalidade das frações definidas no item 4.23 do Capitulo XX, acima dos respectivo **SETOR .**

10.19 Os portadores de deficiências físicas terão sempre acesso às vagas a eles destinadas, devendo os manobristas retirar outros automóveis eventualmente ali estacionados e, se for o caso, conduzir os veículos dos deficientes físicos até a vaga própria, prestando qualquer outro auxílio que seja necessário.

CAPÍTULO XI - DOS BICICLETÁRIOS DOS SETORES SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER, SETOR 3 – RESIDENCIAL E SETOR 4 – CORPORATIVO

11.1 No **CONDOMÍNIO** existirão bicicletários contendo setecentas e quarenta e uma (741) vagas destinadas ao estacionamento de igual número de bicicletas, distribuídas entre os bicicletários situados no 1º subsolo, de uso dos **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER, SETOR 3 – RESIDENCIAL E SETOR 4 – CORPORATIVO**, separadamente.

11.1.1 Os Bicicletários são espaços destinados à guarda de bicicletas de uso exclusivo dos condôminos do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER, SETOR 3 – RESIDENCIAL E SETOR 4 – CORPORATIVO**, que possuem vagas limitadas, razão pela qual sua utilização está sujeita às regras estabelecidas na presente Convenção de Condomínio, sem prejuízo de outras que venham a ser fixadas no Regimento Interno dos **SETORES**.

11.1.2 Todo condômino, para utilizar os Bicicletários, deverá cadastrar a sua bicicleta junto à Administração do respectivo **SETOR**, sendo expressamente vedada a utilização a quem não cumprir o disposto neste parágrafo, sem prejuízo das penalidades previstas no item 11.1, acima.

11.2.1 O usuário é o único responsável pela documentação que garante a propriedade da sua bicicleta.

11.2 As bicicletas deverão estar em boas condições de limpeza, sendo vedada a entrada de bicicletas sujas de barro, lama, etc.

11.2.1 O respectivo **SETOR** disponibilizará apenas o espaço físico do Bicicletário e as grades para fixação; qualquer outro equipamento de segurança (como corrente, cabo de aço ou cadeado) deverá ser providenciado pelo respectivo usuário.

11.2.2 Para garantir a segurança, todas as bicicletas deverão ser presas por cadeados e correntes, devendo as chaves permanecer com o proprietário responsável.

11.2.3 Em nenhuma hipótese os funcionários do respectivo **SETOR** buscarão ou guardarão bicicletas, cabendo a cada usuário prender e retirar sua própria bicicleta.

11.3 A entrada e saída das bicicletas deverão ocorrer obrigatoriamente pelo acesso de bicicletas localizado no 1º Subsolo.

11.3.1 As bicicletas deverão ser empurradas manualmente até os Bicicletários, não sendo permitido trafegar das dependências dos **SETORES**.

11.3.2 É proibido transportar bicicletas nos elevadores sociais, escadarias e demais áreas comuns, assim como deixá-las, mesmo que temporariamente, em qualquer área dos **SETORES**, que não os Bicicletários.

11.4 Os **SETORES** não se responsabilizam por roubo, furto ou dano nas bicicletas, peças e/ou acessórios, dentro ou fora do Bicicletário, incluindo acessórios e outros equipamentos.

11.4.1 Danos causados pelo usuário aos demais, a si próprio, ou ao **SETOR**, são de sua exclusiva responsabilidade.

11.5 O não atendimento ao disposto no presente Capítulo sujeitará o infrator à penalidade de 10% (dez por cento) sobre o valor do salário mínimo vigente à época, sendo que, nos casos de reincidência, a penalidade será 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO XII - DOS SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS PELOS SETOR 2 – HOTEL E SETOR 3 – RESIDENCIAL

12.1 Serão prestados pelo **SETOR 2 – HOTEL e SETOR 3 – RESIDENCIAL**, separadamente, comodidades e facilidades domiciliares, desenvolvidas e administradas pela respectiva administradora e obrigatoriamente custeadas por todos os condôminos integrantes do respectivo **SETOR**, independentemente de estarem ou não utilizando na sua unidade autônoma. A definição dos serviços a serem oferecidos será estabelecida em assembleia de condôminos. Salvo se por ocasião da assembleia de instituição do condomínio for votado de forma distinta, os serviços a serem inicialmente oferecidos compreenderão:

12.1.1 Para o **SETOR 2 - HOTEL** serão facilidades e comodidades de custeio obrigatório:

(i) - Limpeza e conservação das suas áreas comuns de serviços e sociais;

(ii) - Coleta seletiva de lixo;

(iii) - Manutenção de equipamentos e áreas comuns de serviço e sociais;

(iv) - Conservação paisagística;

(v) - Internet básica por sistema de wi-fi em áreas comuns;

(vi) - Recepção;

(vii) - Manutenção de sistema de incêndio, segurança e automação do **SETOR;**

(viii) - Outros serviços gerais, de uso exclusivo do **SETOR 2 - HOTEL**, incluindo obrigações legais (desinsetização de áreas comuns, recarga de extintores, etc.), consumos e utilidades de áreas comuns, materiais de limpeza e manutenção das áreas comuns do residencial e paisagismo;

(ix) - Monitoramento 24 horas;

(x) - Administração, incluindo expedição de correspondências e guarda- volumes, das 8h às 18 h, de segunda-feira a sexta-feira e aos sábados, das 8h às 12h;

(xi) - Segurança ou controlador de acesso ou orientador de piso 24 horas;

(xii) - Valet parking com serviço de manobrista;

(xv) - Gerente Bilingue – com atribuição de supervisionar e controlar as ações que viabilizam as operações, assim como as facilidades oferecidas;

(xvi) - Portaria e Segurança Patrimonial – portaria 24 horas para controle de entrada e saída de pessoas, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no **SETOR 2 - HOTEL**, postos de vigia e/ou segurança, que entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do **SETOR 2 - HOTEL**, cabendo o cadastramento de todas as pessoas autorizadas a adentrar ao **SETOR 2 -HOTEL**;

(xvii) - Portaria Social – Controle de entrada e saídas do **SETOR 2- HOTEL** de condôminos, visitantes e empregados, atendimento das demandas dos condôminos, anotações de recados e de controle dos serviços pay-per-use;

(xviii) - Mensageria – transporte e entrega de volumes, correspondências e serviços de recados para as unidades autônomas, auxiliando com pacotes, malas, transporte e entregas, sendo responsável pela guarda de correspondências e pequenos volumes nos escaninhos; e

(xiv) - Arrumação básica do Apartamento- a ser exercida por empresa contratada, sob a supervisão da gerente de operações, tendo como tarefa básica a higienização do banheiro, varrição do piso interno, arrumação das camas e retirada de lixo dos cestos. A arrumação básica será executada de segunda à sábado, excetuando-se domingos e feriados.

12.1.2 Para o **SETOR 3 – RESIDENCIAL** serão facilidades e comodidades de custeio obrigatório:

(i) - Limpeza e conservação das suas áreas comuns de serviços e sociais;

(ii) - Coleta seletiva de lixo;

(iii) - Manutenção de equipamentos e áreas comuns de serviço e sociais;

(iv) - Conservação paisagística;

(v) - Internet básica por sistema de wi-fi em áreas comuns;

(vi) - Recepção;

(vii) - Manutenção de sistema de incêndio, segurança e automação do **SETOR;**

(viii) - Bicicletário;

(ix) - Outros serviços gerais, de uso exclusivo do **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, incluindo obrigações legais (desinsetização de áreas comuns, recarga de extintores, etc.), consumos e utilidades de áreas comuns, materiais de limpeza e manutenção das áreas comuns do residencial e paisagismo;

(x) - Monitoramento 24 horas;

(xi) - Administração, incluindo expedição de correspondências e guarda- volumes, das 8h às 18 h, de segunda-feira a sexta-feira e aos sábados, das 8h às 12h;

(xii) - Segurança ou controlador de acesso ou orientador de piso 24 horas;

(xviii) - Limpeza e tratamento de água de piscina;

(xiv) - Portaria e Segurança Patrimonial – portaria 24 horas para controle de entrada e saída de pessoas, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, postos de vigia e/ou segurança, que entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do **SETOR 3 – RESIDENCIAL,** cabendo o cadastramento de todas as pessoas autorizadas a adentrar ao **SETOR 3 – RESIDENCIAL;**

(xvi) - Portaria Social – Controle de entrada e saídas do **SETOR 3 – RESIDENCIAL** de condôminos, visitantes e empregados, atendimento das demandas dos condôminos, anotações de recados e de controle dos serviços pay-per-use;

12.2 Além dos serviços de custeio obrigatório, serão prestados, também, pelos **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, separadamente, facilidades e comodidades de custeio opcional, ou seja, que deverão ser pagos quando utilizados pelos condôminos e de acordo com as Tabelas de Preço vigentes, não obstante a contratação da mão-de-obra envolvida seja custo ordinário e obrigatório de todos os condôminos do respectivo **SETOR**, quando, neste último caso, tais serviços não forem terceirizados.

12.2.1 Para o **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, serão facilidades e comodidades de custeio opcional, os serviços determinados pela Administração e aprovados em assembleia específica do referido **SETOR.**

12.3 Caberá aos Subsíndicos do **SETOR 3 – RESIDENCIAL,** sujeito à confirmação em assembleia do respectivo **SETOR:**

a) - definir os espaços nas áreas de uso comum nos quais os serviços serão prestados e/ou a serem utilizados pelos prestadores de serviço para consecução de suas atividades;

b) - definir as contraprestações a serem pagas pelos prestadores de serviços pela utilização das áreas de uso comum do respectivo **SETOR;**

c) - selecionar e contratar os prestadores de serviços;

d) - substituir, suspender e/ou distratar os prestadores de serviços cujos serviços prestados não estejam a contento ou para os quais não haja demanda.

CAPÍTULO XIII - DA ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DE LOCAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO SETOR 3 - RESIDENCIAL

13.1 Fica estabelecido que os proprietários ou titulares de direitos à sua aquisição, das unidades autônomas residenciais localizadas no **SETOR 3 - RESIDENCIAL** mediante a constituição de uma "Administração Conjunta de Locação" decorrente de relação jurídica que estabelecerem com a empresa necessariamente especializada na administração desse tipo de operação, poderão destinar as unidades autônomas à locação, para a referida empresa realizar a exploração locatícia.

13.1.1 A Administração Conjunta de Locação no **SETOR 3 - RESIDENCIAL** poderá ser criada pelos seus respectivos condôminos, sem qualquer participação da **INSTITUIDORA,** observado o disposto no item 16.2, letra "a", abaixo, a qualquer momento para determinados condôminos que se interessarem, ou por determinado grupo de condôminos que manifestarem seu interesse perante a Administradora/Operadora da Administração Conjunta de Locação.

13.2 A participação na Administração Conjunta de Locação no **SETOR 3 - RESIDENCIAL**, dar-se-á por meio do atendimento das condições seguintes, sendo certo que, desde a primeira oportunidade, essas medidas serão tomadas pela respectiva Administradora/Operadora.

a) - durante a fase de obra ou quando da implantação do condomínio, a **INSTITUIDORA** poderá ou não, a seu exclusivo critério, escolher a empresa, com experiência específica no ramo, para ser Administradora/Operadora do **SETOR 3 - RESIDENCIAL** , e a mesma empresa ou outra, para as unidades autônomas integrantes da Administração Conjunta de Locação;

b) - obediência às regras estipuladas pela Administradora/Operadora da Administração Conjunta de Locação, cuja adesão formal, optativa, do condômino

ao sistema se dará através da assinatura do respectivo contrato, a ser fornecido pela Administradora/Operadora, onde constarão as regras correspondentes.

13.3 A formatação jurídica da Administração Conjunta de Locação das unidades do **SETOR 3 - RESIDENCIAL** será aquela recomendada pela Administradora/Operadora da Administração Conjunta de Locação, sendo certo que todas as regras de entrada e saída da Administração Conjunta de Locação e respectivos prazos serão por ela definidos em conjunto com os condôminos do **SETOR 3 - RESIDENCIAL**.

13.4 A Administradora/Operadora da Administração Conjunta de Locação, pela utilização do seu "know how" e representação de gerenciamento do sistema, será remunerada na forma a ser definida no contrato a ser celebrado com as respectivas unidades, sendo certo que tais despesas caberão exclusivamente às unidades que optarem por sua adesão, de acordo com condições estabelecidas em contrato a ser firmado entre estas e os respectivos condôminos ou empresa por eles indicada, devendo ser respeitado pelos respectivos condôminos.

13.5 Os usuários das unidades autônomas participantes da Administração Conjunta de Locação, obedecerão, também, às normas desta Convenção de Condomínio, podendo desfrutar de todos os serviços que o condomínio oferece.

CAPÍTULO XIV – DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL

14.1 De acordo com o Termo de Compromisso Ambiental nº 239/2021 objeto do Processo Administrativo nº 6027.2019/0007807-8 firmado, a **INSTITUIDORA** se comprometeu a promover a conservação e manutenção das espécimes plantadas, efetuando a devida substituição da hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sua sobrevivências, mediante orientação do DEPAVE e de acordo com as especificações para plantio.

14.2 O custeio da manutenção e conservação dos exemplares arbóreos, inclusive os transplantios e áreas permeáveis internas e externas do empreendimento, serão de responsabilidade do **CONDOMÍNIO** a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo "Auto de Conclusão" (Habite-se), se responsabilizando também, por quaisquer danos eventualmente causados por condôminos e/ou terceiros.

14.3 Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos deverá ser comunicada ao DEPAVE (o "DEPAVE"), através de protocolamento de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, no processo administrativo 6027.2019/0007807-8, sendo que o DEPAVE orientará quais serão as providencias a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

14.4 Somente após a emissão do Certificado Ambiental Definitivo, que ocorrerá em 02 (dois) anos após o plantio, este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas à Subprefeitura.

14.5 A **INSTITUIDORA** será responsável pela solicitação do Recebimento Definitivo, após o prazo de manutenção estabelecido no TCA firmado, apresentando relatório de conclusão dos plantios e transplantes e respectivas conservações efetuadas e previstas no TCA, devidamente documentado e com fotos, através de trabalho realizado por profissional competente com o recolhimento da respectiva ART.

14.5.1 Qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do empreendimento, mesmo que sua ocorrência seja anterior a emissão do Certificado Ambiental Definitivo, será de responsabilidade do **CONDOMÍNIO**, devendo na hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a **INSTITUIDORA** no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

CAPÍTULO XV - DA DOAÇÃO

15.1 Conforme estabelecido na Lei Municipal nº 15.415/11 (Melhoramento Viário) a **INSTITUIDORA** doou a Municipalidade três faixas do imóvel, com área de 387,33m², localizadas na Avenida Alcântara Machado e Rua Padre Adelino destinada ao alargamento de calçada.

15.2 Tendo em vista a efetivação das doações à Municipalidade enquanto não ocorrer a execução das obras, as faixas a serem destacadas do imóvel do **CONDOMÍNIO** terão tratamento paisagístico, por ser *"non aedificandi"*, e os condôminos serão os responsáveis pelo custeio das despesas de manutenção e conservação da referida área, que não poderá ter sua destinação alterada.

CAPÍTULO XVI - ACESSO RECÍPROCO ENTRE O CONDOMÍNIO E O CONDOMÍNIO SAÚDE ("ACESSO")

16.1 O **CONDOMÍNIO** firmará com o **CONDOMÍNIO SAÚDE ("SAÚDE")**, localizado no Imóvel contíguo ao Empreendimento, um Termo de Ajuste, para a criação de uma passagem para pedestres (o "Acesso") localizada nos dois **CONDOMÍNIOS**, com intuito de facilitar o acesso e/ou ingresso dos condôminos e/ou ocupantes dos referidos **CONDOMÍNIOS**, de acordo com as cláusulas a serem estabelecidas no Termo de Ajuste.

16.2 O Acesso será implementado pelas **INSTITUIDORAS** dos **CONDOMÍNIOS**, e entregue para utilização dos seus condôminos e/ou ocupantes de modo a facilitar a transitação interna de todos que usufruirão dos diversos usos existentes nos **CONDOMÍNIOS**.

16.3 A autorização de circulação através do Acesso, é concedida, pelos dois **CONDOMÍNIOS** em caráter perpétuo e gratuito, a partir do registro da

Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio da última Fase de construção dos Empreendimentos, tratando-se de mera liberalidade dos **CONDOMÍNIOS**, não induzindo em direito real de nenhuma natureza, sendo possível a sua revogação desde que aprovado em assembleia de ambos os **CONDOMÍNIOS**, observado o quórum de unanimidade estabelecido no item 4,24,3, letra "n' da presente Convenção e item --- da Convenção de Condomínio do Saúde.

16.4 Poderão as **INSTITUIDORAS** iniciar as obras s, após a assinatura do Termo de Ajuste.

16.5 As **INSTITUIDORAS** serão as responsáveis exclusivas, pelos custos com mão de obra, materiais, equipamentos e paisagismo para construção do Acesso,.

16.6 Será de responsabilidade conjunta dos **CONDOMÍNIOS** a manutenção, conservação, limpeza e reforma periódica do Acesso e todos os seus equipamentos.

16.7 Caso um **CONDOMÍNIO** não cumpra com tais obrigações, fica ajustado que o outro poderá realizá-las, assegurado a este o direito de receber do **CONDOMÍNIO** que descumpriu com a obrigação, o reembolso das despesas que tiver de arcar para tais finalidades.

16.8 O controle de abertura e fechamento do portão de Acesso do **CONDOMÍNIO** será realizado por seus funcionários, não havendo qualquer responsabilidade do **CONDOMÍNIOS** caso pessoas estranhas ao **CONDOMÍNIOS** venham a entrar na área de domínio ou venham a causar danos ou ilícitos de qualquer natureza no Acesso ou nas áreas privativas do **CONDOMÍNIOS.**

16.9 Os horários de funcionamento do Acesso serão estabelecidos no Termo de Ajuste.

16.10 O **SAÚDE** realizará a abertura e fechamento do Acesso localizado em sua propriedade diariamente e nos horários estipulados futuramente no Termo de Ajuste.

16.11 Considerando que o **CONDOMÍNIO** é um empreendimento comercial e que visa a entrada do público em geral, fica estabelecido que não haverá controle de entrada e saída de clientes pela parte de Acesso localizado no imóvel do **CONDOMÍNIO**.

16.12 A **INSTITUIDORAS** dos **CONDOMÍNIOS** poderão alterar a estrutura do Acesso da forma que melhor lhes convier, desde que seja aprovado pela outra parte. Após o registro da Instituição, Especificação e Convenção da última Fase do Empreendimento, qualquer modificação deverá ser tratada entre os dois

CONDOMÍNIOS com aprovação em suas respectivas assembleias, observado o quórum de unanimidade, item 4,24,3, letra "p"da presente Convenção e o item – da Convenção do **SAÚDE.**

16.13 O Acesso estará equipado com câmeras, que serão instalados e mantidos às expensas dos **CONDOMÍNIOS**.

16.14 No caso de vandalismo causado em qualquer das estruturas do Acesso por quaisquer condôminos/ocupantes dos **CONDOMÍNIOS,** caberá ao **CONDOMÍNIO** que deu causa**,** arcar com o valor despendido para reparos.

16.15 Cada **CONDOMÍNIO** arcará com a remuneração e/ou salários dos profissionais por ele eventualmente contratados para trabalharem nas funções de fiscalização, controle e segurança do Acesso, não se estabelecendo nenhuma espécie de vínculo entre as partes, inclusive no que diz respeito à responsabilidade trabalhista.

16.16 Aplicar-se-ão, automaticamente, os termos do presente instrumento aos regulamentos internos dos dois **CONDOMÍNIOS.**

CAPÍTULO XVII – <u>DA ÁREA DE FRUIÇÃO</u>

17.1 A **INSTITUIDORA**, na qualidade de titular de domínio, aprovou, perante a Prefeitura do Município de São Paulo – SP o projeto de construção no Imóvel, utilizando-se do benefício urbanístico previsto no art. 82 da Lei Municipal nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico – PDE) e no art. 88, da Lei Municipal nº 16.402/2016 (Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), conforme Alvará de Aprovação nº 2022/03865-00, publicado no Diário Oficial do Município, em 10/05/2022, decorrente do Processo Administrativo nº 2019/0029595-0.

17.1.1 Diante disso, a **INSTITUIDORA**, de forma irrevogável e irretratável, com a expressa anuência da Municipalidade no referido processo administrativo, providenciará a averbação na matrícula no Imóvel da Área de Fruição, localizada e determinada do Imóvel conforme Projeto Aprovado, com área total de --- m², considerada como área de uso comum de uso exclusivo do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** ("Praças Cobertas", "Vazio Descoberto" e, em conjunto, a "**Área de Fruição**"), abaixo descrita:

*"Tem início e fechamento no **ponto F1**, localizado no novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado, distante 16,51m do ponto B, ponto este localizado no novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o imóvel nº 4.194 da Avenida Alcântara Machado, do ponto F1 segue pelo novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado (Área "A" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **12,44m** até encontrar o **ponto F2**,*

deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar o ponto F5, pelos seguintes trechos: Do ***ponto F2*** *deflete à direita e segue por uma distância de* ***21,82m*** *até encontrar o* ***ponto F3****; Do* ***ponto F3*** *deflete à esquerda e segue por uma distância do arco de* ***1,21m****, corda de 1,20m, raio de 3,06m até encontrar o* ***ponto F4****; Do* ***ponto F4*** *deflete à direita e segue por uma distância de* ***10,01m*** *até encontrar o* ***ponto F5****, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 7,19m até encontrar o* ***ponto FI-1****, ponto este localizado na divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, do ponto FI-1 passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar novamente o ponto FI1, pelos seguintes trechos: Do ponto FI-1 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***8,76m*** *até encontrar o* ***ponto FI-2****;Do ponto FI-2 deflete à direita e segue por uma distância de* ***3,20m*** *até encontrar o* ***ponto FI-3****;Do ponto FI-3 deflete à direita e segue por uma distância de* ***8,76m*** *até encontrar o* ***ponto FI-4****;Do ponto FI-4 deflete à direita e segue por uma distância de* ***3,20m*** *até encontrar o* ***ponto FI-1****, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 7,19m até encontrar novamente o* ***Ponto F5****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***27,39m*** *até encontrar* ***ponto F6****, deste ponto deflete à esquerda continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***32,12m*** *até encontrar* ***ponto F7****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado (Área "A" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de* ***4,78m*** *até encontrar o* ***ponto F8****, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública até encontrar o ponto F21, pelos seguintes trechos: Do ponto F8 deflete à direita e segue por uma distância de* ***35,66m*** *até encontrar o* ***ponto F9****; Do ponto F9 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***14,24m*** *até encontrar o* ***ponto F10****; Do ponto F10 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***46,11m*** *até encontrar o* ***ponto F11****; Do ponto F11 deflete à direita e segue por uma distância de* ***6,25m*** *até encontrar o* ***ponto F12****; Do ponto F12 deflete à direita e segue por uma distância de* ***44,43m*** *até encontrar o* ***ponto F13****;Do ponto F13 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***12,34m*** *até encontrar o* ***ponto F14****;Do ponto F14 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***5,59m*** *até encontrar o* ***ponto F15****;Do ponto F15 deflete à direita e segue por uma distância de* ***4,36m*** *até encontrar o* ***ponto F16****;Do ponto F16 deflete à direita e segue por uma distância de* ***8,92m*** *até encontrar o* ***ponto F17****;Do ponto F17 deflete à direita e segue por uma distância de* ***1,47m*** *até encontrar o* ***ponto F18****;Do ponto F18 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***14,89m*** *até encontrar o* ***ponto F19****;Do ponto F19 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***15,22m*** *até encontrar o* ***ponto F20****;Do ponto F20 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***32,91m*** *até encontrar o* ***ponto F21****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Rua Padre Adelino (Área "C" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de* ***7,67m*** *até encontrar*

*o **ponto F22**, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de **42,49m** até encontrar **ponto F23**, deste ponto deflete à esquerda continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de **3,64m** até encontrar **ponto F24**, deste ponto deflete à direita continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de **4,11m** até encontrar **ponto F25**, deste ponto deflete à direita e passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 4,60m até encontrar o **ponto FI-5**, ponto este localizado na divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, do ponto FI-5 passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar novamente o ponto FI5, pelos seguintes trechos: Do ponto FI-5 deflete à esquerda e segue por uma distância de **3,20m** até encontrar o **ponto FI-6**;Do ponto FI-6 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,76m** até encontrar o **ponto FI-7**;Do ponto FI-7 deflete à esquerda e segue por uma distância de **3,20m** até encontrar o **ponto FI-8**;Do ponto FI-8 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,76m** até encontrar o **ponto FI-5**, deste ponto deflete à direita e passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 4,60m até encontrar novamente o **Ponto F25**, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar o ponto F1, pelos seguintes trechos:Do ponto F25 deflete à direita e segue por uma distância de **21,08m** até encontrar **ponto F26**; Do ponto F26 deflete à direita e segue por uma distância de **20,11m** até encontrar **ponto F27**;Do ponto F27 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,70m** até encontrar **ponto F28**;Do ponto F28 deflete à direita e segue por uma distância de **6,34m** até encontrar **ponto F29**; Do ponto F29 deflete à direita e segue por uma distância de **10,10m** até encontrar **ponto F30**;Do ponto F30 deflete à esquerda e segue por uma distância de **14,77m** até encontrar **ponto F31**; Do ponto F31 deflete à esquerda e segue por uma distância de **4,80m** até encontrar **ponto F32**;Do ponto F32 deflete à direita e segue por uma distância de **5,30m** até encontrar **ponto F33**;Do ponto F33 deflete à direita e segue por uma distância de **5,09m** até encontrar **ponto F34**;Do ponto F34 deflete à direita e segue por uma distância de **6,81m** até encontrar **ponto F35**;Do ponto F35 deflete à esquerda e segue por uma distância de **1,16m** até encontrar **ponto F36**;Do ponto F36 deflete à esquerda e segue por uma distância de **2,63m** até encontrar **ponto F37**;Do ponto F37 deflete à esquerda e segue por uma distância de **14,09m** até encontrar **ponto F38**;Do ponto F38 deflete à esquerda e segue por uma distância de **12,86m** até encontrar **ponto F39**;Do ponto F39 deflete à direita e segue por uma distância de **4,25m** até encontrar **ponto F1**, que deu início a esta descrição, encerrando a área de **3.275,50m²**."*

17.1.2 A Área de Fruição está perfeitamente delimitada e desenhada na planta carimbada e aprovada pela Municipalidade.

17.2 Tendo em vista a finalidade da Área de Fruição, são as seguintes as restrições ao direito de plena propriedade e posse sobre dita área e as obrigações da **INSTITUIDORA**, e, por sua vez, dos ocupantes e/ou condôminos do **CONDOMÍNIO**:

a) - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;

b) - deverá ser garantida a livre circulação de pedestres;

c) - a área não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno; e

d) - deverá ter tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

17.3 Por outro lado, principalmente para a segurança dos usuários e para a manutenção do padrão de qualidade da construção que será levada a cabo no local, a **INSTITUIDORA** e o **CONDOMÍNIO**, inobstante seu dever de obter todas as autorizações e licenças que se fizerem necessárias para tal, poderão:

(i) - sem obstruir totalmente o acesso à Área de Fruição, inserir elementos decorativos e paisagísticos em harmonia com o restante do projeto paisagístico e arquitetônico do edifício a ser construído, bem como para garantir a segurança e a privacidade dos condôminos do **CONDOMÍNIO** e de seus usuários;

(ii) - fiscalizar o uso da Área de Fruição, inclusive com segurança privada por ela contratada, se for o caso, evitando-se, assim, que tal área seja utilizada para fins ilícitos ou atentatórios à moral e aos bons costumes, bem como que sobre ela ocorra qualquer forma de ocupação ilegal; e

(iii) - finalmente, regrar a forma de utilização, inclusive o controle de acesso noturno da Área de Fruição, bem como os usos conformes e não conformes, sempre com o objetivo de garantir a segurança dos condôminos do **CONDOMÍNIO**, seus usuários e terceiros, podendo impor referidas regras a todos aqueles que vierem a utilizá-la.

17.4 Tendo em vista a necessidade da prévia conclusão das obras para que a **INSTITUIDORA** possa disponibilizar e efetivamente delimitar fisicamente a Área de Fruição, a **INSTITUIDORA** somente será responsável pelo cumprimento do disposto nos itens 19.2 e 19.3, acima, a partir da obtenção do Certificado de Conclusão "Habite-se" de sua construção, bem como da averbação da conclusão da construção perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis.

17.4.1 A averbação na Matrícula do Imóvel está condicionada à efetiva conclusão da construção aprovada, independentemente de eventuais alterações de projeto que venham a ocorrer. Assim, se sobre o Imóvel não for finalizada a construção aprovada, a averbação na Matrícula não terá qualquer efeito ou validade.

17.4.2 Salvo pela condição mencionada no item 19.4.1 supra, a destinação da Área de Fruição é instituída em caráter perpétuo, ou seja, por duração indefinida, e a título gratuito, ou seja, sem qualquer pagamento.

17.4.3 Considerando que a Área de Fruição trata-se de área comum de uso exclusivo do **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER** conforme item constante nesta Convenção de Condomínio, a manutenção e conservação serão de sua exclusiva responsabilidade.

17.4.4 Na Área de Fruição poderão ser realizados eventos culturais, musicais, teatrais e esportivos. Havendo uma exploração comercial, caberá aos titulares de domínio das unidades autônomas do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** negociar, gerir o evento. Também poderão locá-la totalmente ou parte dela, sendo a renda revertida para o **SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER.**

CAPÍTULO XVIII - PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E PRIVACIDADE

18.1 Todas as operações de tratamento de dados pessoais realizadas no âmbito do **CONDOMÍNIO**, seja pela Administradora, pelo Síndico ou Subsíndico, ou pelos órgãos administrativos, seja pelos prestadores de serviços, deverão observar as normas da LGPD, adotando-se todas as definições legais, e as regras fixadas no Regimento Interno.

18.2 As operações de tratamento de dados pessoais dos condôminos, visitante, usuários, prestadores de serviços e terceiros realizadas no âmbito do **CONDOMÍNIO** serão devidamente justificadas por uma base legal, nos termos do art. 7º e 11º da LGPD, e realizadas para finalidades específicas no **CONDOMÍNIO**.

18.3 Fica resguardada a privacidade dos condôminos, visitante, usuários, prestadores de serviços e terceiros, em relação aos seus dados pessoais e a informações, respeitada a finalidade para qual os dados foram coletados.

CAPÍTULO XIX- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

19.1.1 A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

19.2 A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

19.3 O **CONDOMÍNIO** não será responsável:

a) - por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;

b) - por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos, inclusive e especialmente em quaisquer máquinas e/ou equipamentos e/ou instalações colocadas em suas respectivas unidades autônomas;

c) - por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do **CONDOMÍNIO**.

19.4 Para implantação de qualquer antena, torre, para-raios, luzes ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura dos Blocos, o **CONDOMÍNIO** e/ou respectivo **SETOR** deverá submeter o pretendido a análise e apreciação do **COMAR.**

19.5 O **CONDOMÍNIO** deverá comunicar às autoridades competentes a ocorrência ou indício de maus-tratos a animais dentro das unidades autônomas ou nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, nos termos da Lei Estadual nº 17.477/2021.

19.5 O **CONDOMÍNIO** deverá reportar às autoridades competentes a ocorrência de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência nas Unidades Autônomas ou nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, nos termos da Lei Municipal nº 17.803/2022.

19.5.1 Os condôminos, moradores, inquilinos que tiverem ciência de ocorrências de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência nas Unidades Autônomas ou nas áreas comuns ficam obrigados a comunicar imediatamente o síndico, administradora ou demais representantes devidamente constituídos.

19.5.2 A comunicação a que se refere o item 21.5 deverá ser realizada por meio idôneo de fácil comprovação ao síndico, administradores ou ao responsável do condomínio em caso de ocorrência em andamento e, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, nas formas legalmente admitidas, e

deverá conter informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.

19.5.3 O **CONDOMÍNIO** deverá afixar nas áreas comuns e de circulação cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na Lei Municipal nº 17.803/2022, bem como os canais oficiais para a denúncia de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência, quais sejam:

I - Ligue 180, para denúncia de violência contra a mulher;

II - Disque 100, para denúncia de violência doméstica;

III - Centro de Defesa e da Convivência da Mulher – CDCMs/SMADS;

IV - Inspetoria de Defesa da Mulher e Ações Sociais – IDMAS;

V - Delegacias de Defesa da Mulher – DDM;

VI - Ministério Público;

VII - Criança e adolescente;

VIII - outros serviços ofertados pela municipalidade.

CAPÍTULO XX - <u>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</u>

20.1 No prazo máximo de cinco (05) dias, após a realização da assembleia de instalação do **CONDOMÍNIO** e/ou **SETORES**, o síndico e/ou subsíndicos, deverão solicitar à **INSTITUIDORA** o agendamento da vistoria das respectivas áreas comuns, o qual dispõe de regras próprias firmadas com a **INSTITUIDORA**.

20.1.1 Na hipótese de não ocorrer a solicitação por parte do síndico e/ou subsíndico no prazo estabelecido as áreas comuns serão consideradas entregues para todos os fins de direito, de acordo com o memorial descritivo e plantas do empreendimento, o qual dispõe de regras próprias firmadas com a **INSTITUIDORA**.

20.2 É permitido à **INSTITUIDORA** e à empresa de corretagem por ela escolhida manter placas de venda na frente do **CONDOMÍNIO**, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do **SETOR**, onde a **INSTITUIDORA** tiver unidades autônomas à venda, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do **CONDOMÍNIO** de utilização, respeitadas as orientações formuladas pela Administradora.

20.3 É permitida à **INSTITUIDORA** a fixação de placas de bronze ou similar, com suas logomarcas, junto às entradas sociais dos **SETORES**, sendo que os condôminos não as poderão retirar.

20.4 A **INSTITUIDORA** se obriga por si e seus sucessores, pelo fiel cumprimento desta convenção, em todos seus termos.

20.5 Fica eleito o foro central de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

20.6 Todas e quaisquer controvérsias ou divergências oriundas desta Convenção de Condomínio serão, como primeira alternativa, solucionadas amigavelmente por Mediação, ficando desde já eleita para este fim, a Câmara de Mediação do Secovi-SP, cujos procedimentos estão especificamente elencados no seu Regulamento Interno.

São Paulo, 28 de junho de 2022.

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO DO SUBCONDOMÍNIO HOTEL

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)


CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING
PLANNING & DEVELOPMENT

ATUALIZAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA

NOVEMBRO 2022

CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC

CONDO-HOTÉIS – CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO – SÃO PAULO – SP

Cliente: porte engenharia e urbanismo

Realização: CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING

NOVEMBRO 2022

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Este objeto trata-se da **atualização do estudo de viabilidade mercadológica e econômico-financeira** desenvolvido para a empresa PORTE ENGENHARIA E URBANISMO no mês de **Novembro de 2022**, que desenvolve o projeto do Hotel Tru by Hilton no bairro Belém – São Paulo, o qual será ofertado ao mercado no modelo de Contrato de Investimento Coletivo (CIC) – Condo-Hotel – Condomínio Urman São Paulo. O estudo segue a metodologia da publicação Hotels & Motels Valuation and Market Studies do Appraisal Institute.

A CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING, localizada na Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona - Jardim Paulista - 01405-900/ São Paulo – SP – Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 01.498.265/0001-24 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto.

Todas as informações de dados gerais do mercado e da localidade, além da oferta atual e futura foram colhidas e analisadas até o momento de fechamento deste relatório. Não nos responsabilizamos pela inserção ou alteração de informações adicionais após a entrega deste estudo. Estas informações estão sujeitas a imperfeições, variações e alterações do cenário social e econômico analisado que poderão modificar os resultados estimados neste estudo.

O modelo econômico criado para analisar a viabilidade do empreendimento, apresenta valores básicos médios de mercado, praticados por empreendimentos do mesmo padrão do analisado.

TERMO DE ENTREGA DO ESTUDO

Como esses valores poderão sofrer variações devido a diversos fatores fora de nosso controle e por se tratar de material de uso restrito aos profissionais da **CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING** e das empresas proprietárias do projeto, sem qualquer compromisso relativo a seus resultados, não poderão ser, em nenhum momento, referência para justificar lucros ou perdas em qualquer situação, destacando-se mais uma vez as possíveis alterações nas variáveis dos cenários que foram definidos para as estimativas de mercado e desempenho.

A Caio Calfat Consultoria foi contratada única e exclusivamente para analisar o mercado em questão indicando premissas e resultados estimados para o projeto em estudo e declara que não possui conflito de interesses que diminuía a independência necessária ao desempenho de suas funções. Dessa forma, reitera que não irá adquirir qualquer unidade, assim como não atuará como investidor nesse projeto.

A Porte Engenharia e Urbanismo pagou à Caio Calfat Real Estate Consulting a título de remuneração por assessoria o montante total de R$ 16.000,00 relativo à nova atualização atual desse Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira. Nos últimos 12 (doze) meses, houve o pagamento de R$ 35.000 relativos à atualização desse Estudo de Viabilidade por parte das empresas envolvidas nesse CIC hoteleiro.

As informações contidas neste relatório tem consentimento da CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING para divulgação, desde que mencionada a fonte.

São Paulo, Novembro de 2022

Caio Sérgio Calfat Jacob

Alexandre Pereira Mota

Rubrica do responsável pelo estudo

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Caio Calfat

Diretor-geral e fundador da Caio Calfat Real Estate Consulting, é engenheiro civil e atua, há mais de 30 anos, como consultor no mercado turístico-hoteleiro, atendendo às principais construtoras, incorporadoras e operadoras hoteleiras atuantes no mercado brasileiro. Na Caio Calfat, coordenou mais de 700 estudos de mercado no Brasil.

É Vice-Presidente de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP por cinco mandatos consecutivos (de 2012 a 2022) e membro (MRICS) do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) desde 2013. No SPCVB – São Paulo Convention & Visitors Bureau (www.visitesaopaulo.com) é Vice-Presidente do Conselho de Administração (2019 a 2023) e membro do Conselho Consultivo (2013 a 2019). Atual Presidente (2019 a 2023) da ADIT Brasil – Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (www.adit.com.br) , tendo sido seu fundador (2006) e membro do Conselho de Administração (2011 a 2019).

CONSULTORES RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO



Alexandre Mota

É graduado no curso de Tecnologia em Hotelaria do Senac São Paulo, com pós-graduação em Gestão de Meios de Hospedagem pela mesma instituição, e em Gestão Mercadológica em Turismo e Hotelaria pela ECA/USP (Escola de Comunicação e Arte da Universidade de São Paulo. Também é mestre em hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

No mercado, atuou como gerente geral de hotel e controller de grandes bandeiras internacionais e redes independentes. Trabalhou em diversas consultorias nas quais foi o responsável técnico para estudos de mercado, de viabilidade financeira e econômica em mais de 200 projetos. Além de diretor na Caio Calfat Real Estate Consulting, é professor para os cursos de pós-graduação da Universidade Anhembi Morumbi e da Fundação Instituto de Administração (FIA).

Os estudos já realizados nos últimos 03 anos (página 9) e o estudo em apresentação, obedecem à base metodológica do roteiro do **Hotels & Motels Valuations and Market Studies**, recomendado pelo **Appraisal Institute** e citado como modelo adequado pelo **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados**, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

- Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;
- Pesquisa e levantamento de dados, sociais, políticos e econômicos;
- Levantamento de hotéis concorrentes;
- Entrevistas com representantes do município e /ou estado, do trade turístico e hoteleiro;
- Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;
- Análise do terreno (condições de qualidade de vida e espaços ajardinados; vizinhanças e características locais de comércio, serviços e entretenimento; indicativos de crescimento da região do terreno, em relação aos vetores de desenvolvimento urbano);
- Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado.

Rubrica do responsável pelo estudo

Estudos de Viabilidade Mercadológica e Econômico-financeira de Contrato de Investimento Coletivo - CIC realizados pela Caio Calfat Real Estate Consulting e com processos dispensados na CVM		
Royal Palm Tower	2014	Royal Palm Tower
Ibis Niterói Niemeyer	2014	Ibis Niterói Niemeyer
Rio Business Soft Inn	2014	Rio Business Soft Inn
Park Inn by Radisson	2015	Park Inn by Radisson
Beste Western Multi Suites	2015	Beste Western Multi Suites
Hotel Paiquere (BT Valinhos)	2015	BT Valinhos
Soft Inn São Paulo Business Hotel	2015	Soft Inn São Paulo Business Hotel
The Cityplex Osasco	2015	Comfort Osasco
Niterói Soft Inn Business Hotel	2015	Niterói Soft Inn Business Hotel
Comfort Campinas	2015	Comfort Campinas
Comfort São Bernardo	2015	Comfort São Bernardo
Best Western Eretez Copacabana	2015	Best Western Eretez Copacabana
Adágio Curitiba Batel	2015	Adágio Curitiba Batel
Condomínio Hotel Tatuapé	2015	Ibis Tatuapé
Sleep Inn Jacareí	2016	Sleep Inn Jacareí
Cidade Matarazzo	2016	Cidade Matarazzo
Hotel Premium SBC	2016	Intercity Premium São Bernardo do Campo
Edifício Hotel Itu Terras de São José	2016	Novotel Itu
Golden Tulip Campos Hotel	2016	Golden Tulip Campos dos Goytacazes
Condomínio Edifício HE Itatiba	2016	Ibis Budget Itatiba
Condomínio Hotel Florêncio de Abreu	2017	B&B Hotel Florêncio de Abreu
Share Apartamentos Inteligentes	2017	Share Apartamentos Inteligentes
Edifício Hotel Eko Arujá	2017	Ibis Arujá
SAO International Square	2017	Comfort Quality São Caetano do Sul
Comfort Hotel & Convention Americana	2017	Comfort Americana
Edifício Hotel Beira Mar	2017	Ibis Budget Piedade
Condomínio V N Faria Lima	2018	VN Faria Lima
Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves	2019	Dall Onder Planalto Hotek Bento Gonçalves
Plaza Hotel & Boulevard Convention Vale Dos Vinhedos	2019	Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos
SPE Hotel Presidente Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda	2019	Condomínio Presidente Prudente Hotel
Hotel Pinheiros	2020	Ibis Pinheiros
Três Figueiras Sênior Residence	2020	Três Figueiras Sênior Residence
Rasme Abduch	2020	Days Inn Perdizes Hotel
Condomínio do Edifício Erwin Luciano Friedheim	2021	Motto By Hilton Recife

Rubrica do responsável pelo estudo

A Caio Calfat Real Estate Consulting atua no setor imobiliário desde 1996, na área de consultoria para o planejamento e desenvolvimento do setor imobiliário por meio de pesquisas de mercado e estudos de viabilidade financeira, bem como apoio a investidores e desenvolvedores na definição e conceituação de empreendimentos.

Atuação

- Planejamento e desenvolvimento hoteleiro e imobiliário
- Diagnósticos mercadológicos e estudos de reposicionamento para empreendimentos imobiliários
- Planejamento e desenvolvimento de imobiliário turístico - segunda residência e multipropriedades
- Moradia estudantil e sênior living
- Comunidades planejadas
- Gestão patrimonial

CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Hoteleiro



CLIENTES E PARCEIROS

Mercado Imobiliário



Rubrica do responsável pelo estudo

CLIENTES E PARCEIROS

Demais parceiros



Rubrica do responsável pelo estudo

COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

- O projeto foi concebido como um hotel econômico, e deve ser operado com marca Tru by Hilton.
- A marca é de propriedade da Hilton Hotels.
- A Hilton Hotels opera em 118 países e tem em seu portfólio mais de 6 mil hotéis e resorts.
- O empreendimento será administrado pela ICH Hotels que atua em mais de 27 destinos no Brasil.
- O hotel em estudo terá 287 Uhs ofertadas ao mercado conforme o Memorial de Incorporação exigido pela Lei de Incorporação 4591/64.

Marcas Hilton Hotels



Rubrica do responsável pelo estudo

COMENTÁRIOS SOBRE OS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DA OPERADORA HOTELEIRA MAIS ADEQUADA PARA O EMPREENDIMENTO

A rede hoteleira foi definida pelos seguintes critérios:

- Reconhecimento de Marca: A marca Tru by Hilton pertence a rede Hilton Hotels e possui mais de 220 empreendimentos espalhados pelos Estados Unidos. Atualmente tem projetos de expansão na Costa Rica, República Dominicana, México e Porto Rico, além de duas unidades previstas para o Brasil nas cidades de Chapecó e Criciúma.

- Canais de Distribuição: a Hilton é uma rede mundial de origem americana que conta com uma equipe global com atendimento em 42 idiomas em 101 países. A Hilton possui um setor de atendimento ao cliente e reservas próprio, o Hilton Reservations & Customer Care (HRCC), que cuida das reservas de todo o portfólio da rede.

- Conhecimento do mercado no Estado de São Paulo: A marca Hilton está presente com 7 hotéis no Estado de São Paulo. O hotel em estudo será o primeiro da marca em São Paulo.



Tru by Hilton

PROJETO EM ESTUDO

Contrato de Investimento Coletivo – CIC Hotel Tru by Hilton	
Rede	Hilton Hotels & Resorts
Administração	ICH Hotels
Bandeira	Tru by Hilton
Categoria	Life Style
UHs	287
Previsão de Inauguração	Novembro de 2027

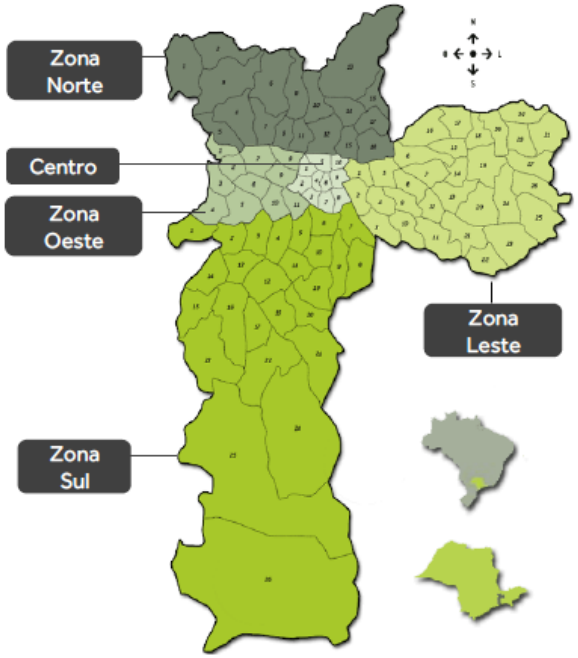
A metodologia para o estudo mercadológico atendeu as orientações do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados – SECOVI – SP e às orientações metodológicas do Hotels & Motels Valuations and Market Studies – Appraisal Institute. A elaboração das projeções operacionais e financeiras do hotel em estudo foi realizada conforme o modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry. MA.

ÍNDICE

1. Tendências e perspectivas macroeconômicas
2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta
8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

MICROREGIÃO DE SÃO PAULO (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

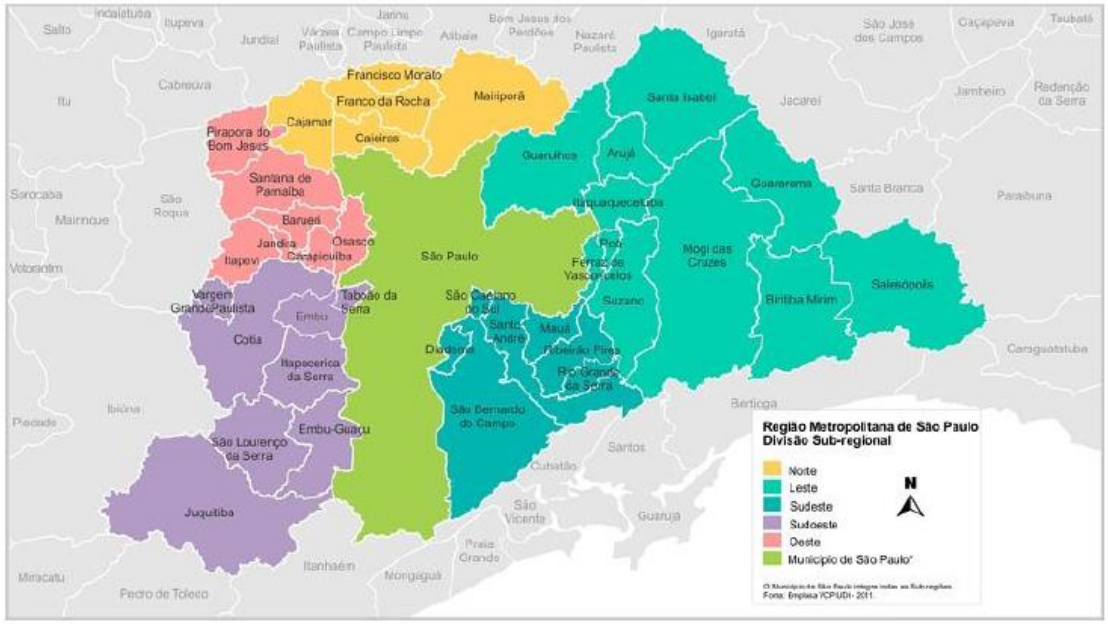
- O município de São Paulo é a capital do Estado homônimo. Sede das principais indústrias e empresas do Brasil, é considerada a principal cidade do país.
- O zoneamento da cidade é composto por 5 partes, denominadas: Centro, Zona Norte, Zona Sul, Zona Leste e Zona Oeste.
- Ocupa área territorial de 1.521,110 km² e tem população estimada em 2016 de 12.038.175 habitantes.
- Pertencente a Região Metropolitana de São Paulo, e na RMSP faz fronteira com Barueri, Caieiras, Cajamar, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Guarulhos, Itapecerica da Serra, Itaquaquecetuba, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Osasco, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Taboão da Serra.
- Além desses, faz fronteira com Itanhaém e São Vicente.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Emplasa

Rubrica do responsável pelo estudo

MICROREGIÃO DE SÃO PAULO (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)



Fonte: Emplasa

Rubrica do responsável pelo estudo

19

Dados atualizados

SÃO PAULO (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

- São Paulo, que é o principal PIB do Brasil, representa mais de 10% do PIB total do país.
- Conforme quadro ao lado, a disparidade com a segunda cidade é grande, tendo São Paulo o dobro do PIB do Rio de Janeiro.
- É também a cidade mais populosa do país, com mais de 12 milhões de habitantes.

Brasil						
Nº	Cidade	População Estimada (2021)	%	PIB R$ (2019)	%	Área em km²
1	São Paulo	12.396.372	5,8%	763.805.985	10,3%	1.521,110
2	Rio de Janeiro	6.320.446	3,0%	354.981.484	4,8%	1.200,329
3	Brasília	2.570.160	1,2%	273.613.711	3,7%	5.760,784
4	Belo Horizonte	2.375.151	1,1%	97.205.325	1,3%	331,354
5	Curitiba	1.751.907	0,8%	96.088.149	1,3%	434,892
6	Manaus	1.802.014	0,8%	84.867.423	1,1%	11.401,092
7	Porto Alegre	1.409.351	0,7%	82.431.478	1,1%	495,390
8	Osasco	666.740	0,3%	81.923.606	1,1%	64,954
9	Fortaleza	2.452.185	1,1%	67.412.733	0,9%	312,353
10	Campinas	1.080.113	0,5%	65.874.913	0,9%	794,571
11	Guarulhos	1.221.979	0,6%	65.165.262	0,9%	318,675
12	Salvador	2.675.656	1,3%	63.804.120	0,9%	693,453
13	Recife	1.537.704	0,7%	54.691.223	0,7%	218,843
14	Goiânia	1.302.001	0,6%	52.914.394	0,7%	729,296
15	Outros	173.755.860	81,5%	5.184.351.194	70,2%	8.486.068,444
Total		**213.317.639**		**7.389.131.000**		**8.510.345,540**

Fonte: IBGE (últimos dados oficiais disponíveis)

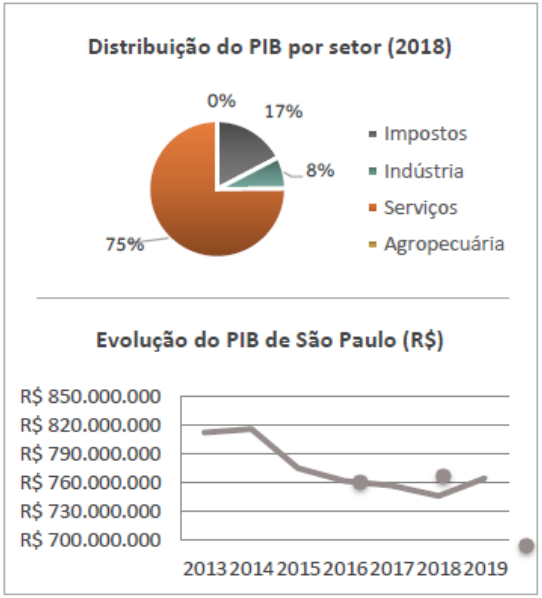
Rubrica do responsável pelo estudo

20

SÃO PAULO – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)

Ano	PIB | Valor Presente
2013	R$ 811.741.669
2014	R$ 815.070.935
2015	R$ 774.062.584
2016	R$ 761.033.043
2017	R$ 756.417.417
2018	R$ 745.465.605
2019	R$ 763.805.985
TCM	-1,0%

- O PIB da cidade, trazido ao valor presente, tem apresentado Taxa de Crescimento Médio (TCM) de -1,0% entre 2013 e 2019; O PIB de São Paulo complementado pela taxa de crescimento do PIB Brasil de 2020 (-3,3%) e de 2021 (4,6%), segundo dados colhidos em www.ibge.gov.br, tem TCM de -0,8% (ao ano) entre 2013 e 2021.



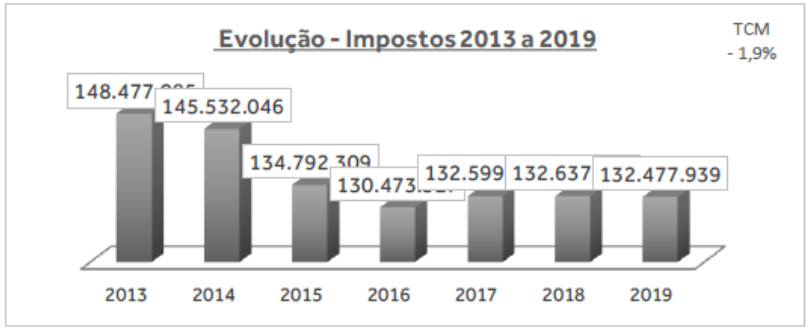
Empresas		Pessoal Ocupado		Índice Firjan		IDH	
2020	653.363	2020	5.636.889	2016	0,8370	2010	0,805
2015	582.367	2015	5.848.294	2011	0,8770	2000	0,733
TCM*	2,3%		-0,7%		-0,9%		0,9%

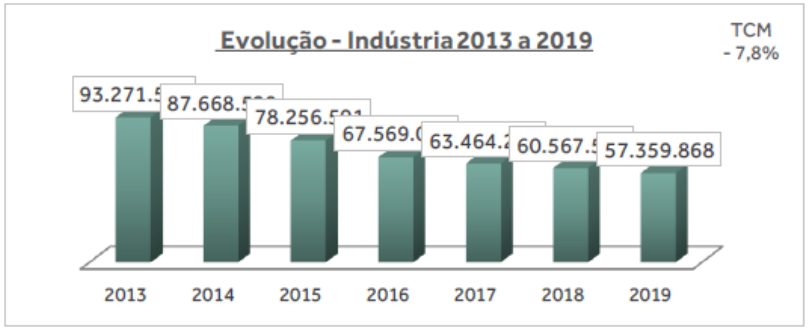
*TCM = Taxa de Crescimento Médio

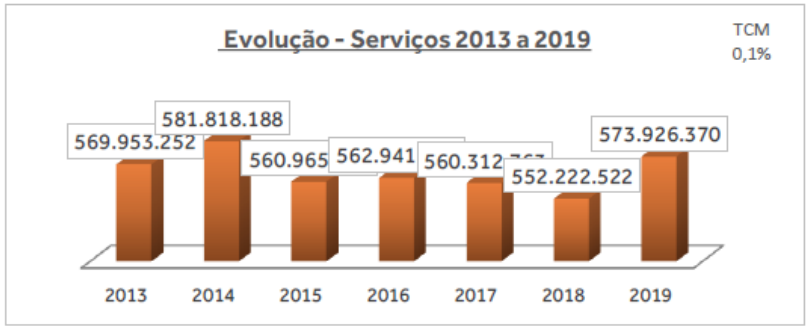
Fonte: IBGE (últimos dados oficiais disponíveis)

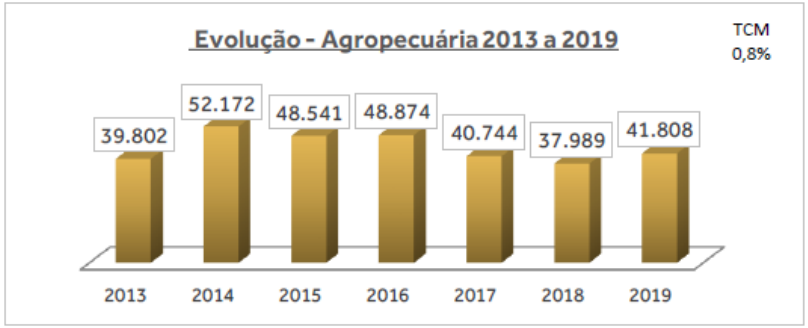
Rubrica do responsável pelo estudo

SÃO PAULO – INDICADORES ECONÔMICOS (DADOS OFICIAIS DISPONÍVEIS)









Fonte: IBGE (últimos dados oficiais disponíveis)

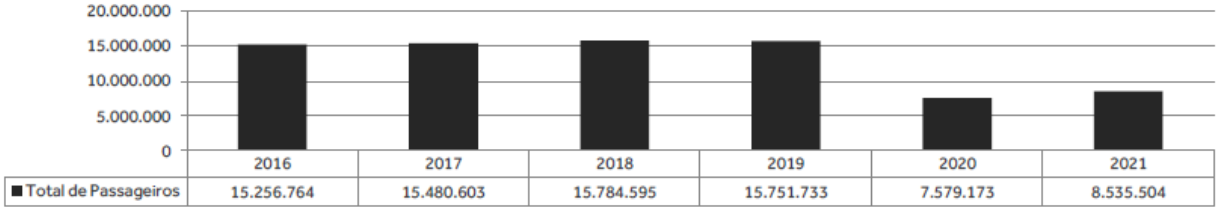
Rubrica do responsável pelo estudo

SÃO PAULO – TRANSPORTE

- São Paulo abriga o maior sistema de transporte público do Brasil. Atualmente a cidade é servida por um sistema integrado de rede metroferroviária com cerca de 371 km de extensão, 13 linhas e 183 estações, além de contar com uma frota de 15 mil ônibus que circulam em 1.314 linhas.

- A cidade ainda abriga o Terminal Rodoviário do Tietê (localizado a 7 km do terreno em estudo), considerado o maior terminal rodoviário do país. São 89 plataformas que atendem cerca de 300 linhas de ônibus com rotas iniciadas em 1.033 cidades. O terminal é administrado pela Socicam Terminais, empresa responsável também pela gestão dos terminais rodoviários da Barra Funda e de Jabaquara.

Terminais Rodoviários | Tietê, Jabaquara e Barra Funda (2016 - 2021)



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total de Passageiros	15.256.764	15.480.603	15.784.595	15.751.733	7.579.173	8.535.504

Fonte: Secretaria de Transporte Metropolitano, Portal Metrô, Portal CPTM e Observatório do Turismo. Elaboração Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

SÃO PAULO – AEROPORTOS

- **Aeroporto de Congonhas**

- Distância do terreno em estudo: 15,7 km (aproximadamente 30 minutos de automóvel).

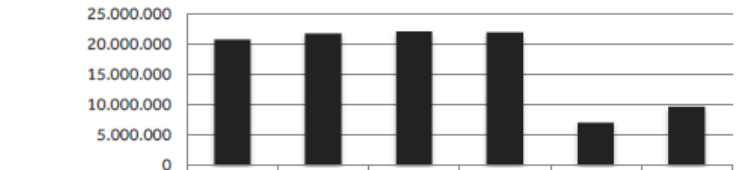
- Movimentação: Entre 2015 e 2019 apresentou um crescimento médio anual de 3,32%. De 2020 para 2021 o crescimento foi de 39%.

- **GRU Airport – Aeroporto Internacional de São Paulo**

- Distância do terreno em estudo: 24,3 km (aproximadamente 35 minutos de automóvel).

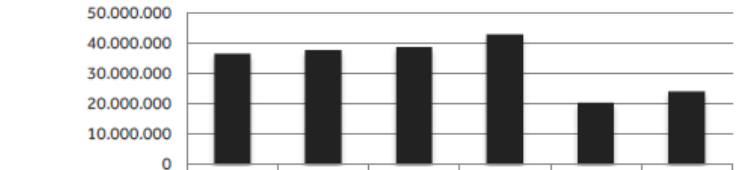
- Movimentação: Em 2019 apresentou a movimentação recorde com 43 milhões de passageiros. Entre 2015 e 2019 apresentou um crescimento médio anual de 2,48%. De 2020 para 2021 o crescimento foi de 19%.

Movimentação de Passageiros Aeroporto de Congonhas | 2016 a 2021



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total de Passageiros	20.816.95	21.858.81	22.125.71	21.968.83	6.964.390	9.677.569

Movimentação de Passageiros Aeroporto de Guarulhos | 2016 a 2021



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total de Passageiros	36.596.32	37.765.89	38.788.32	43.002.11	20.322.52	24.170.61

Fonte: Google Maps, Infraero e GRU Airport. Elaboração Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

SÃO PAULO – EVENTOS

- Dentre os principais espaços de eventos da cidade, pode-se destacar o São Paulo Expo, o Expo Center Norte, o Centro de Convenções Rebouças, o Anhembi, Centro de Convenções Frei Caneca e o Transamérica Expo Center.

- Juntos, os eventos sediados nos 6 equipamentos absorveram 66% do total de eventos do Calendário de 2019 do São Paulo Convention & Visitors Bureau.

- **O empreendimento em estudo também terá uma centro de convenções, com 13.205,04 m² de área construída.**



Calendário São Paulo Convention & Visitors Bureau

Nº	Principais Espaços de Eventos	Nº de Eventos*	Distância**	Tempo
1	São Paulo Expo	52 / 50	17,4 km	42 min
2	Expo Center Norte	51 / 40	7,2 km	19 min
3	Centro de Convenções Rebouças	50 / 4	10,9 km	26 min
4	Distrito Anhembi	32 / 27	8,9 km	22 min
5	Centro de Convenções Frei Caneca	30 / 10	8,9 km	23 min
6	Transamérica Expo Center	26 / 10	26,7 km	1 h 08 min

* Eventos do ano de 2019 – último ano antes da pandemia do COVID 19 / Eventos previstos para 2022.
** A partir do terreno em estudo
Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps as 16h em 16/11/2022

Fonte: São Paulo Convention & Visitors Bureau – Visite São Paulo e Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo

SÃO PAULO – TURISMO

- Maior PIB do Brasil, São Paulo é atualmente a sexta maior cidade do planeta e única megalópole brasileira, com mais de 20 milhões de habitantes.
- Centro financeiro da América Latina, a cidade também abriga o maior complexo hoteleiro da América Latina, o mais completo centro hospitalar do país e concentra o maior polo cultural brasileiro em seu território.
- São Paulo também é mundialmente conhecida pela oferta de serviços e entretenimento oferecidos para todos os tipos de pessoa, de todas as partes do mundo, e pela agitada vida noturna, considerada uma das melhores do país.
- Outro atrativo turístico do município é a gastronomia, baseada na diversidade de culturas que auxiliaram no desenvolvimento da cidade.
- Dessa forma entende-se porque a cidade recebe 14,9 milhões de visitantes por ano, sendo os principais motivos, de acordo com o Ministério do Turismo, o turismo de lazer; negócios, eventos e convenções; visita a parentes e amigos; outros.
- Os principais atrativos da cidade, de acordo com o Observatório de Turismo e Eventos da Cidade de São Paulo, são: MASP, Parque Ibirapuera, Mercado Municipal, Avenida Paulista e Catedral da Sé.

Fonte:: PortalVisite São Paulo, SP Turis, Ministério do Turismo

SÃO PAULO – TURISMO

- A Av. Paulista é conhecida como um dos principais cartões postais de São Paulo. A região possui diversos atrativos culturais como museus, teatros, cinemas, salas de exposição e grandes livrarias. Dentre os principais projetos pode-se destacar o Museu de Arte de São Paulo (MASP), Centro Cultural Fiesp - Ruth Cardoso, Itaú Cultural e Casa das Rosas.

- No entorno também é possível encontrar uma boa oferta de Shoppings como Shopping Pátio Paulista, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Center 03, além de inúmeras lojas e galerias. Outro ponto de destaque são os diversos restaurantes distribuídos por toda a região.

- A região é conhecia por ser sede de grandes empresas, bancos internacionais, consulados e instituições científicas como Instituto Pasteur.

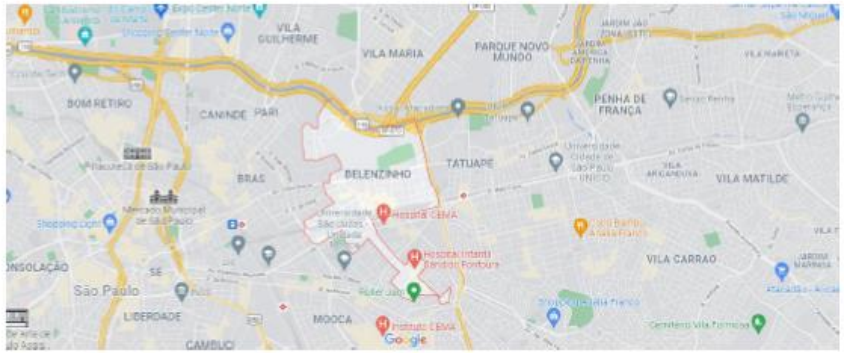


Fonte:: Portal Visite São Paulo, SP Turis, Ministério do Turismo

Rubrica do responsável pelo estudo

MICROREGIÃO DO BELENZINHO (DISTRITO)

- O distrito de Belém está localizado na região zona leste de São Paulo. Administrado pela Subprefeitura da Mooca, possui 45.057 habitantes, com renda média mensal de R$2.107,39.



- Fazem parte do distrito os bairros: Belenzinho, Catumbi, Chácara Tatuapé, Quarta Parada e Vila Maria Zélia.

- A região permite fácil acesso à região central da cidade . Possui 1 linha de metrô, Linha 3 Vermelha, a mais movimentada do sistema, que liga a zona leste à oeste. Banhado pelo rio Tietê, cortado por importantes vias como Avenida Celso Garcia , Avenida Radial Leste e Marginal Tietê.

- Possui perfil misto, comercial e residencial. Localizado entre os bairros Mooca e Tatuapé, com diversificada oferta de comércio, serviços, educação e cultura.

- Principais pontos turísticos: Sesc Belenzinho, Parque Belém, Vila Operária Maria Zélia, Paróquia São José de Belém.

Fonte: Subprefeitura Mooca; Porta Encontra Belenzinho; Google Maps.

Rubrica do responsável pelo estudo

OBSERVAÇÕES DE RISCO – COVID19

- A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou, em 30 de janeiro de 2020, que o surto da doença causada pelo novo coronavírus (COVID-19) constitui uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional – o mais alto nível de alerta da Organização, conforme previsto no Regulamento Sanitário Internacional. Em 11 de março de 2020, a COVID-19 foi caracterizada pela OMS como uma pandemia.

- No Brasil, o primeiro caso oficial foi registrado em 26 de fevereiro de 2020, fator que colocou o Brasil em meio a pandemia e suas implicações sociais, políticas e econômicas.

- Em outubro de 2022, 84,62% da população está completamente vacinada, 79,59% com a segunda dose e 48,72% com a dose de reforço, a atividade econômica segue impactada pela pandemia, porém com o avanço da vacinação espera-se um maior controle da doença no país.

Assim, destaca-se essa observação de risco futuro conforme pandemia se estabeleça e seja tratada no Brasil, prolongando ou não seus efeitos na sociedade economia, o que pode alterar a curva de tendências dos dados sócios econômicos apresentados nesse trabalho e que deram suporte aos estudos de demanda e financeiros. Os efeitos da crise do COVID-19 na economia estão assim estimados para o Brasil, conforme o Relatório de Projeções Econômicas de Longo Prazo do Itaú BBA.

Itaú BBA

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021P	2022P
Brasil								
Atividade econômica								
PIB nominal – Bilhões de reais	5.996	6.269	6.585	7.004	7.407	7.448	8.677	9.427
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.800	1.798	2.063	1.916	1.877	1.443	1.694	1.908
Crescimento real do PIB	-3,5%	-3,3%	1,3%	1,8%	1,4%	-4,1%	5,8%	2,0%
Taxa de desemprego - média do ano	8,5%	11,5%	12,7%	12,3%	11,9%	13,3%	13,0%	11,9%
Taxa de desemprego - fim de período	9,6%	12,7%	12,4%	12,2%	11,6%	14,3%	12,0%	11,9%
Taxa de juros								
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	7,50%	7,50%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,54%	7,50%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	0,56%	3,42%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	7,26%	7,39%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,21%	7,39%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,04%	6,02%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,03%	5,05%

Fonte: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/analises-economicas/projecoes

Rubrica do responsável pelo estudo

CONSIDERAÇÕES

- A cidade de São Paulo é a principal cidade do Brasil, e sexta maior cidade do mundo. Centro financeiro da América Latina, a cidade também abriga o maior complexo hoteleiro da América Latina, o mais completo centro hospitalar do país e concentra o maior polo cultural brasileiro em seu território.

- São Paulo também é mundialmente conhecida pela oferta de serviços e entretenimento oferecidos para todos os tipos de pessoa, e pela agitada vida noturna. Os indicadores de crescimento e qualidade de vida são altos, indicando que a cidade consegue proporcionar ao morador uma boa estrutura de empregos e lazer.

- O Belenzinho é um bairro utilitário: prático para se locomover para outras regiões da cidade, de transporte público ou automóvel; sua proximidade com a região central de São Paulo e bairros como Mooca e Tatuapé amplia as possibilidades de acesso à ofertas de comércio e serviços.

- Em relação ao risco dos efeitos da pandemia COVID-19, no momento, a situação está sendo considerada superável no médio e longo prazo (ver pag.29), contudo, o caso merece acompanhamento e atualização frequente, o que poderá afetar resultados aqui projetados.

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança
3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura
4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado
5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial
6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro
7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta
8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira
9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados
10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado
11. Anexos

O PROJETO

- O Empreendimento em estudo está inserido no Eixo Platina que é um polo urbanístico que parte da região do metro Carrão e vai até o bairro do Belém. Ao todo o projeto prevê lajes corporativas, salas comerciais, hotéis, centro de convenções, área comercial , hospital e um campus de pós graduação, estão previstas 360.000 m² de área de desenvolvimento.

- A primeira fase conta com 06 empreendimentos dos quais 03 já estão prontos. O projeto em estudo está contemplado nesta fase e será composto por residencial, corporativo, centro de convenções, área destinada a saúde, lojas, cinema, teatro e hotel com 287 unidades habitacionais.



Fonte: Material cedido pelo cliente

Rubrica do responsável pelo estudo

32

MACROLOCALIZAÇÃO

- A área em estudo está localizada no bairro Belenzinho, zona leste de São Paulo. Rodeado pelos bairros Mooca, Brás, Pari, Vila Guilherme, Vila Maria, Tatuapé e Água Rasa. Em 2017, foi considerado o segundo bairro de São Paulo com menor índice de violência.

- Nos últimos anos a região começou a desenvolver um eixo comercial com a construção dos projetos You Metropolitan (pronto), Geon 652 (pronto), Platina 220 (pronto), Crona 665 (pronto), Almagah 227 (em construção), Metria 624 (em construção).

- O bairro inicialmente foi considerado uma estação climática, que abrigava chácaras, solares e mansões. Em seguida sediou fábricas de vidro, tecelagens e uma vila de operários. Após a desativação das fábricas, o bairro ganhou novas habitações e atualmente é misto, com residências, comércio e serviços.

- Com facilidade de transporte para o centro de São Paulo, apenas seis quilômetros, para bairros vizinhos e outras regiões, o Belenzinho abriga a estação Belém do metrô, Linha 3 Vermelha, corredores de ônibus e fácil acesso a importantes avenidas, como Radial Leste, Celso Garcia, Salim Farah Maluf, Marginal Tietê, algumas dessas estradas que ligam a cidade ao interior do estado, Rio de Janeiro e Belo Horizonte.

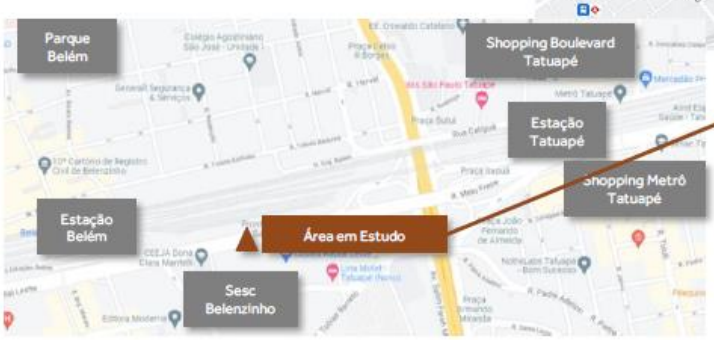
Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

MACROLOCALIZAÇÃO

Legenda	Acesso
	Rodovia Presidente Dutra
	Av. Marginal Tietê
	Av. Salim Farah Maluf
	Av. Celso Garcia
	Av. Radial Leste





Fonte: Google Maps – Elaboração Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

MICROLOCALIZAÇÃO

- A área em estudo está entre as Av. Alcantara Machado 4.456 e Rua Padre Adelino. A Radial Leste é uma importante via arterial da cidade de São Paulo, que cruza todo o eixo leste da capital em direção à região central da cidade.

- Próximo à área em estudo, encontra-se a Av. Salim Farah Maluf, outra importante avenida da cidade, atualmente o corredor mais curto entre o Aeroporto Internacional de São Paulo e o Porto de Santos.

- O entorno expandido é composto por diferentes opções de comércio, prédios comerciais e residenciais, laboratórios, bancos, estação Belém do metrô, Sesc Belenzinho, os hospitais Aviccena, Sancta Marjorie e Cema e a Editora Santillana.



Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting. Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

MICROLOCALIZAÇÃO

- Na rua Padre Adelino há um intenso movimento de andensamento imobiliário, ao todo são 05 empreendimentos residenciais entre stúdios e apartamentos de 02 e 03 quartos que estão em obras ou em fase de lançamento.









Fonte: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting. Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

TERRENO EM ESTUDO





Fonte: Google Maps , Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

TERRENO EM ESTUDO



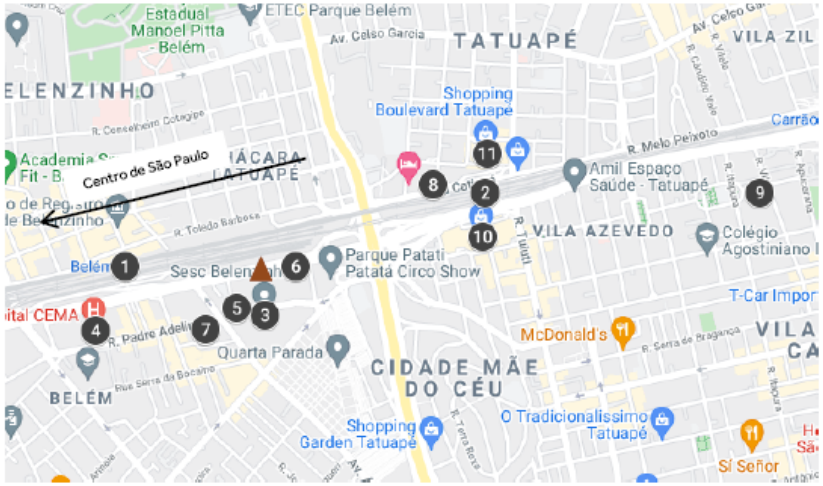




Fonte: Pesquisa de campo Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

TERRENO EM ESTUDO – PONTOS DE INTERESSE



▲ Área em Estudo

Item	Pontos de interesse	Distância*	Tempo
1	Estação Belém	1 km	4 min
2	Estação Tatuapé	950 m	2 min
3	Sesc Belenzinho	450 m	1 min
4	Hospital Cema	1,1 km	4 min
5	Hospital Avicenna	550 m	2 min
6	Hospital Sancta Maggiori	100 m	1 min
7	Editora Santillana	700 m	3 min
8	You Metropolitan	2,5 km	6 min
9	Geon 652	2,0 km	4 min
10	Shopping Boulevard Tatuapé	2,5 km	7 min
11	Shopping Metrô Tatuapé	950 m	2 min
12	Shopping Anália Franco	3,6 km	10 min
13	Shopping Mooca Plaza	6,6 km	21 min
14	Centro de São Paulo	8,3 km	33 min
15	Terminal Rodoviário Tietê	6,9 km	15 min

* A partir do terreno em estudo
Obs.: Trajetos estimados de automóvel via Google Maps as 09h em 17/11/2022

Fonte: Google Maps, Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

CONSIDERAÇÕES

- O projeto em estudo se localizará no principal vetor urbano de desenvolvimento da zona leste de São Paulo, que possibilitará boa visibilidade, fácil acesso tanto ao empreendimento em questão, quanto ao centro da cidade.
- O acesso também será facilitado através de transporte público: as estações Belém e Tatuapé encontram-se a apenas 1 quilômetro do terreno. Nas proximidades também é possível encontrar diversas opções de linhas de ônibus que circulam na região.
- A região está próxima de atrativos turísticos, culturais, comércio e serviços. No entorno, há boa oferta de restaurante e serviços (bairros Mooca e Tatuapé , por exemplo).
- O próprio projeto em estudo mostra-se estratégico, considerando-se o complexo no qual estará inserido, com produtos e serviços que atenderão a demanda comercial, corporativa e hospitalar.
- **Tendo em vista os atributos descritos nos slides anteriores, consideramos o terreno adequado para a inserção de um produto hoteleiro.**

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura

4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial

6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro

7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta

8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

HOTELARIA EM SÃO PAULO

- O Observatório do Turismo divulga a taxa de ocupação mensal dos hotéis de São Paulo.
- Em 2019, período pré-pandemia, a hotelaria de São Paulo atingiu ocupação geral de 68,56%. Diante da pandemia que enfrentamos, os anos de 2020 e 2021 tiveram uma queda na taxa de ocupação bem perceptível em relação aos anos anteriores. Já no acumulado de Janeiro até Agosto de 2022, a taxa de ocupação geral está em 64,71%.

		2018	2019	2020	2021	2022
Taxa de Ocupação	JAN	54,76%	55,33%	57,70%	31,41%	48,67%
	FEV	59,94%	67,64%	60,56%	32,22%	55,04%
	MAR	72,81%	65,38%	39,72%	20,83%	67,06%
	ABR	70,68%	70,89%	5,77%	19,19%	65,86%
	MAI	68,64%	72,81%	9,09%	31,98%	70,28%
	JUN	66,67%	67,52%	11,77%	39,39%	69,08%
	JUL	68,14%	69,10%	15,49%	44,04%	68,29%
	AGO	77,10%	74,42%	19,32%	47,83%	73,41%
	SET	72,97%	70,68%	23,78%	50,39%	-
	OUT	70,59%	73,33%	30,43%	58,89%	-
	NOV	74,78%	74,91%	34,59%	68,01%	-
	DEZ	60,68%	60,66%	31,64%	58,91%	-
	MÉDIA	**68,15%**	**68,56%**	**28,32%**	**41,92%**	**64,71%**

Fonte: Observatório do Turismo de São Paulo

Rubrica do responsável pelo estudo

OFERTA COMPETITIVA

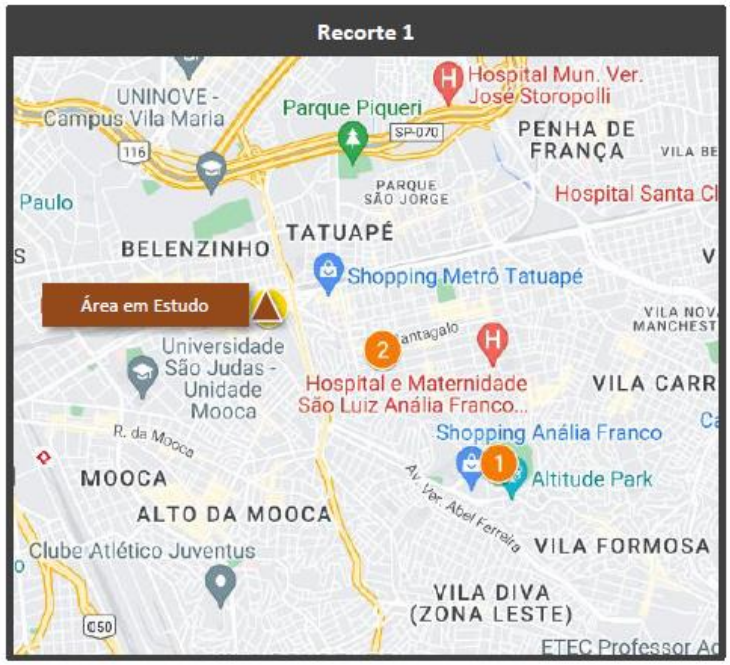
- Para identificação da cesta competitiva, considerou-se inicialmente como referência de mercado os bairros Tatuapé e Anália Franco, com os empreendimentos Blue Tree Anália Franco, São Paulo Tatuapé Affiliated By Meliá (antigo Tryp Tatuapé) e Ibis São Paulo Tatuapé. A amostragem destes bairros, no entanto, mostrou-se limitada para este estudo, por isso, a análise da demanda foi expandida para regiões próximas, como Brás e Centro de São Paulo. Totalizou-se 3.725 uhs.

- De acordo com suas características, os empreendimentos foram categorizados em termos de competitividade, conforme abaixo:

- Os hotéis diferenciam-se entre si e com o hotel em estudo, seja por preço, localização, produto, serviços ou demanda, por exemplo. Desta forma, cada hotel da cesta competitiva foi analisado e classificado a partir dos seguintes índices de competitividade:

    1. **Primária:** compete 100% com o hotel em estudo e todas as uhs são consideradas no grupo competitivo;
    2. **Secundária:** compete 50% com o hotel em estudo e metade do número total de uhs são consideradas no grupo competitivo;
    3. **Terciária:** compete 25% com o hotel em estudo e um quarto do número total de uhs são consideradas no grupo competitivo; e,
    4. **Não competitivo:** onde o produto é retirado do grupo por não oferecer uhs que possam vir a concorrer com o hotel em estudo.

OFERTA COMPETITIVA

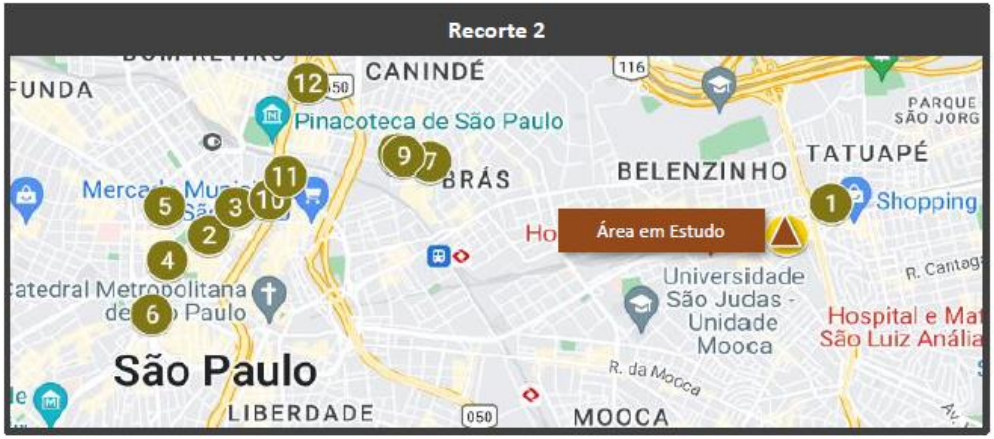


Categoria Midscale	
1	Blue Tree Towers Anália Franco
2	São Paulo Tatuape Affiliated By Meliá

Fonte: Google Maps , Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

OFERTA COMPETITIVA

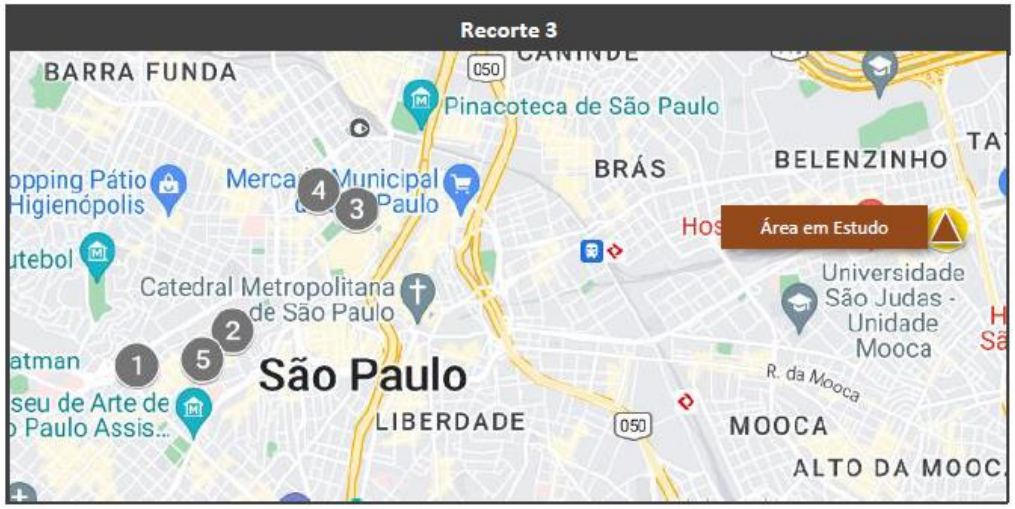


	Categoria Econômica
1	Ibis São Paulo Tatuapé
2	Hotel JBDelgado Plus Excelsior São Paulo by Monreale Hotels
3	Hotel Normandie
4	Slaviero Downtown São Paulo
5	Hotel San Raphael
6	155 Hotel São Paulo
7	Hotel Mega Pólo
8	Hotel Shopping Family
9	Total Hotel
10	Ibis Styles São Paulo Centro
11	B&B Hotel São Paulo Luz - Centro
12	Ramada Encore São Paulo Tiradentes

Fonte: Google Maps , Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

OFERTA COMPETITIVA



Categoria Supereconômica	
1	Ibis Budget São Paulo Paulista
2	Hotel Moncloa
3	Hotel Real Castilha
4	Ibis Budget São Paulo Centro São João
5	Ibis Budget Frei Caneca

Fonte: Google Maps , Elaboração: Equipe Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

OFERTA COMPETITIVA

- O quadro ilustra a prática de diárias cobradas pelos hotéis da cesta competitiva e o valor da diária média ponderada sem café da manhã, calculada com base nos valores considerando 01 dia durante a semana e 01 dia no fim de semana em Dezembro/22, para diárias em apartamento individual (single). As informações foram obtidas por meio de pesquisa direta realizadas nos hotéis, coleta de dados em fontes secundárias e ponderações da equipe da Caio Calfat Real Estate Consulting.

- A taxa de ocupação do mercado em estudo está em 61,45% com uma diária média sem pensão de aproximadamente R$ 211,95.

Tabela de Oferta – Grupo Competitivo e Demanda

Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						DM (sem refeições)
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média	
1	2001	Blue Tree Towers Anália Franco	134	R$ 453,45	R$ 453,45	R$ 315,57	R$ 365,14	R$ 317,42	R$ 368,76	R$ 336,26
2	2001	São Paulo Tatuape Affiliated By Meliá	157	R$ 339,30	R$ 339,30	R$ 204,00	R$ 356,86	R$ 237,51	R$ 301,01	R$ 268,51
3	2018	Ibis São Paulo Tatuapé	271	R$ 232,13	R$ 232,13	R$ 166,00	R$ 244,14	R$ 162,49	R$ 206,58	R$ 206,58
4	1943	Hotel JBDelgado Plus Excelsior São Paulo by Monreale Hotels	50	R$ 168,00	R$ 168,00	R$ 148,00	R$ 209,00	R$ 117,60	R$ 159,39	R$ 133,39
5	1964	Hotel Normandie	40	R$ 203,15	R$ 203,15	R$ 156,29	R$ 203,00	R$ 142,21	R$ 181,56	R$ 155,56

Continua na próxima página.

OFERTA COMPETITIVA

Tabela de Oferta – Grupo Competitivo e Demanda											
Item	Inauguração	Hotel	UH Comp.	Quadro de Diárias - Single UH Base						DM (sem refeições)
				Webpage	Hotel	Trivago	Booking	Eventos / Pacotes	Média	
6	2005	Slaviero Downtown São Paulo	130	R$ 239,32	R$ 239,32	R$ 192,00	R$ 272,00	R$ 167,52	R$ 222,03	R$ 196,03
7	1950	Hotel San Raphael	54	R$ 238,50	R$ 238,50	R$ 142,00	R$ 219,86	R$ 166,95	R$ 201,16	R$ 175,16
8	2009	155 Hotel São Paulo	19	R$ 218,27	R$ 218,27	R$ 187,29	R$ 264,00	R$ 152,79	R$ 208,12	R$ 182,12
9	2006	Hotel Mega Pólo	92	R$ 267,04	R$ 267,04	R$ 195,43	R$ 296,71	R$ 186,93	R$ 242,63	R$ 216,63
10	2007	Hotel Shopping Family	121	R$ 174,34	R$ 174,34	R$ 0,00	R$ 176,57	R$ 122,04	R$ 160,84	R$ 134,84
11	2003	Ibis Budget São Paulo Paulista	100	R$ 244,07	R$ 244,07	R$ 223,29	R$ 256,71	R$ 170,85	R$ 227,80	R$ 227,80
12	2000	Hotel Moncloa	11	R$ 210,00	R$ 210,00	R$ 271,00	R$ 290,00	R$ 147,00	R$ 225,60	R$ 206,10
13	NI	Hotel Real Castilha	22	R$ 156,63	R$ 156,63	R$ 176,00	R$ 237,71	R$ 109,64	R$ 167,32	R$ 147,82
14	2003	Ibis Budget São Paulo Centro São João	65	R$ 178,60	R$ 178,60	R$ 180,00	R$ 179,00	R$ 125,02	R$ 168,24	R$ 168,24
15	2014	Total Hotel	53	R$ 228,31	R$ 228,31	R$ 0,00	R$ 254,29	R$ 159,82	R$ 215,24	R$ 189,24
16	2015	Ibis Budget Frei Caneca	83	R$ 270,00	R$ 270,00	R$ 238,14	R$ 269,86	R$ 189,00	R$ 247,40	R$ 247,40
17	2019	Ibis Styles São Paulo Centro	95	R$ 241,12	R$ 241,12	R$ 0,00	R$ 257,86	R$ 168,78	R$ 225,18	R$ 225,18
18	2020	B&B Hotel São Paulo Luz - Centro	146	R$ 204,31	R$ 204,31	R$ 137,00	R$ 239,00	R$ 143,02	R$ 185,53	R$ 185,53
19	2017	Ramada Encore São Paulo Tiradentes	90	R$ 257,86	R$ 257,86	R$ 230,43	R$ 242,29	R$ 180,50	R$ 233,79	R$ 207,79
			1731						**R$ 227,69**	**R$ 211,95**

Rubrica do responsável pelo estudo

OFERTA E DEMANDA

- A macrorregião é formada por hotéis antigos e com baixo nível de profissionalização. Esses empreendimentos normalmente atendem a demanda de clientes corporativos, público de compras das regiões da 25 de Março, Bom Retiro e Brás, além deste mercado os empreendimentos recebem hóspedes que se destinam ao Anhembi e Center Norte.

- Recentemente este mercado recebeu 02 novos empreendimentos administrados pro bandeiras hoteleiras Ibis Styles e B&B Hotels inaugurados entre os anos de 2019 e 2020, além do Intercity Tatuapé inaugurado em Novembro de 2022.

- O perfil predominante são de hóspedes que se hospedam durante o período da semana, principalmente entre terça-feira e sexta- feira.

- No microentorno o mercado é formado por 03 empreendimentos de administração profissional que atendem ao público corporativo que frequenta a região, outras demandas comuns são concursos, eventos e shows que acontecem na região ou no entorno próximo.

- Assim como em mercados corporativos a maior demanda está concentrada durante o período da semana com picos esporádicos durante os fins de semana.

- Recentemente o empreendimento Tryp Tatuapé retirou a bandeira mas manteve a administração pela Meliá, passando a se chamar São Paulo Tatuapé Affiliate by Meliá.

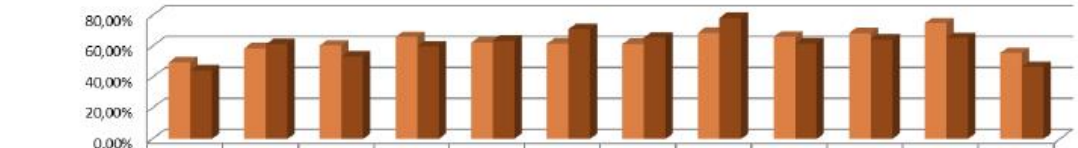
DESEMPENHO POR REGIÃO – 2019

- Os dados divulgados pelo Observatório do Turismo de São Paulo (2019) apontam o desempenho da região do Centro/Bela Vista com taxa de ocupação de 62,84% e diária média R$277,92, e da região Norte (em virtude dos espaços de eventos desta região) com taxa de ocupação média de 61,33% e diária média de R$220,28.

- As duas áreas analisadas apresentam desempenho satisfatório. Conforme mapa ao lado, a área em estudo está bem posicionada com fácil acesso aos principais pontos de interesse de ambas as regiões.



Taxa de Ocupação 2019 | Por Região



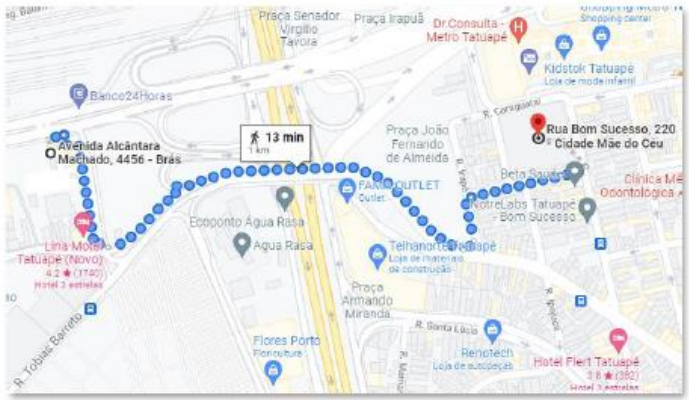
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Centro / Bela Vista	49,67%	58,75%	60,49%	65,95%	62,28%	61,62%	61,42%	68,75%	66,10%	68,53%	74,89%	55,63%
Norte	44,42%	61,33%	53,32%	59,89%	63,65%	71,06%	65,66%	78,48%	61,75%	64,42%	65,32%	46,68%

Fonte: Observatório do Turismo de São Paulo

Rubrica do responsável pelo estudo

OFERTA COMPETITIVA – OFERTA FUTURA

- No início de Novembro/22 foi inaugurado um hotel da bandeira Intercity com 190 uhs no Platina 220, um dos empreendimentos já entregues da primeira fase projeto urbano Eixo Platina, distante cerca de 13 minutos do hotel em estudo.





- O hotel em estudo, está inserido no empreendimento Condomínio Urman São Paulo, também componente do projeto urbano Eixo Platina.

Fonte: Book de vendas Porte Engenharia / Google Maps

Rubrica do responsável pelo estudo

51

CONSIDERAÇÕES

- O hotel em estudo terá captação de demanda de negócios e eventos, proveniente dos arredores e das regiões centro, norte e leste de São Paulo.
- A sazonalidade local acompanha o ritmo dos destinos de negócios, tendo como baixa temporada os períodos de férias escolares e estabilidade nos demais meses do ano.
- O mercado hoteleiro estudado apresentou resultados satisfatórios, com taxa de ocupação média acima de 60%. A entrada de novos hotéis em regiões próximas nos últimos anos indica que havia demanda não atendida próximo à região estudada. Além disso, o terreno permite acesso fácil à diversos pontos turísticos e de apoio ao hóspede.

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado

5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial

6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro

7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta

8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

- O hotel em estudo está direcionado para atender principalmente o mercado de negócios e eventos.
- A marca TRU se posiciona como uma opção tecnológica e com serviços diferenciados de alimentos e bebidas. A base de hospedagem é montada em unidades habitacionais de pequenas dimensões mas com áreas comuns para atividades comunitárias entre os hóspedes. Os serviços seguem a tendência de anfitriões, uma vez que o serviço e a interatividade com hotel ocorrerá por meio virtual.
- Em termos de serviços e diária média, deverá se posicionar como um hotel de categoria life-style. A diária média estimada para o hotel, no momento, é equivalente a valores correntes de hoje de R$ 280,00

O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Para efeito de cálculo da taxa de projeção de demanda foram utilizados os dados de taxa de crescimento da demanda hoteleira da cidade de São Paulo, entre 2005 e 2019.
- A base considera o histórico de mais de 10 anos de operação e apontam tendência, o que gerou índice de crescimento de 6,03%.
- Devido os efeitos do COVID-19 no mercado hoteleiro em 2020 e a retomada em 2021, congelou-se a demanda de 2019 para esses dois anos + 2022 (início de retomada) no perfil pré pandemia.
- Dessa forma, para não subestimar a demanda projetada, o crescimento foi ajustado conforme tabela ao lado.

Demanda Hoteleira		
2019		
Oferta	3.725	2.554
TO	68,56%	
2005		
Oferta	1.915	1.125
TO	58,73%	

Demanda Hoteleira		
2019	2.554	6,03%
2005	1.125	

Taxas de Projeção de Demanda		
Período	Corte	Taxa
2019 a 2022	100%	0,00%
2023 a 2025	50%	3,02%
2026 a 2032	70%	1,81%

O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- Aplicando-se as taxa de projeção de demanda obtidas no número inicial de demanda gerada pelo número de diárias vendidas em 2019 (último ano com dados completos antes da pandemia), conforme a apuração da pesquisa de campo, chega-se à seguinte projeção de demanda – diárias vendidas/dia.

- Para cálculo da demanda em estudo ponderou-se a manutenção da demanda entre os anos de 2019 e 2022.

Projeção Demanda	
Ano	Demanda
2019	1.064
2020	1.064
2021	1.064
2022	1.064
2023	1.096
2024	1.129
2025	1.163
2026	1.184
2027	1.205
2028	1.227
2029	1.249
2030	1.272
2031	1.295
2032	1.318

O HOTEL x MERCADO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E OFERTA

- A oferta futura identificada foi somada à oferta do grupo competitivo destacado.

Entradas:

2023 – Entrada de 190 uhs – Intercity Tatuapé*
2026 – Entrada de 100 uhs – entrada de segurança

Saídas:

2023 – Saída: 22% do total de uhs

* O hotel foi inaugurado em Novembro de 2022, porém, pra fins de projeção será inserido no mercado em 2023 quando completará 1 ano cheio de desempenho.

Projeção de Oferta				
	Inicial	Entrada	Saída	Final
2019	1.731			1.731
2020	1.731			1.731
2021	1.731			1.731
2022	1.731			1.731
2023	1.731	190	381	1.540
2024	1.540			1.540
2025	1.540			1.540
2026	1.540	100		1.640
2027	1.640			1.640
2028	1.640			1.640
2029	1.640			1.640
2030	1.640			1.640
2031	1.640			1.640
2032	1.640			1.640

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO

- O estudo de performance aponta a possibilidade de um hotel com 287 unidades hoteleiras, sugere-se que o hotel seja posicionado um hotel midscale com serviços reduzidos:

	Oferta			Hotel X Mercado				Demanda		Desempenho	
	Mercado	Hotel	Total	D. Ideal	Penetração	Pick Up	Pick Up Eventos	Mercado	Hotel	% TO	DM
2028	1.640	287	1.927	14,89%	85,00%	7	**4**	1.227	166	57,96%	300,00
2029	1.640		1.927	14,89%	90,00%	7	**8**	1.249	182	63,57%	309,00
2030	1.640		1.927	14,89%	90,00%	7	**12**	1.272	189	66,02%	321,36
2031	1.640		1.927	14,89%	90,00%	7	**14**	1.295	195	67,79%	334,21
2032	1.640		1.927	14,89%	90,00%	7	**14**	1.318	198	68,89%	347,58

- Diária média sugerida pelo operador, não é promessa de resultado.
- A penetração em 85% foi definida pela categoria do hotel estar intermediária entre os hotéis do Centro de São Paulo e a Região do Tatuapé. O perfil de eventos é um diferencial para a zona leste e poderá fazer concorrência direta com os hotéis de eventos da região da Avenida Paulista e para o Novotel Jaraguá, hotel este considerado o principal benchmarking do hotel em estudo.
- A análise levou em consideração que o terreno será ocupado por outras opções de entretenimento e serviços.
- PICK UP EVENTOS = Baseado em área de eventos apresentada pelo cliente.

O HOTEL x MERCADO: DESEMPENHO – LEGENDA

- **Mercado:** Disponibilidade de UH's para venda no ano;
- **Hotel:** acréscimo de oferta do hotel em estudo no grupo competitivo;
- **Total:** Hotel em Estudo + Grupo Competitivo;
- **D. Ideal:** Percentual que divide proporcionalmente a demanda entre os hotéis do grupo competitivo. O valor indicado é a proporção da demanda que cabe ao hotel em estudo;
- **Penetração:** Desempenho do hotel positivo ou negativo em relação a sua D. Ideal.
- **Pick up Eventos:** Demanda captada fora do grupo competitivo estimado. Baseado em área de ventos apresentada no projeto, conforme premissas informadas pelo parceiro apresentado pelo cliente.
- **Demanda do Hotel:** Aplicação da D. Ideal e da taxa de penetração na demanda estimada para o grupo competitivo;
- **% TO:** Estimativa de taxa de ocupação para o hotel em estudo;
- **DM:** Diária Média. Projeção de valores a serem cobrados pelo hotel; Não inclui café da manhã.
- **Restrições:** Não é promessa de resultado, a performance se baseiam em metodologia que avalia condições atuais de mercado em um cenário estático.

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial

6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro

7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta

8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, ENXOVAL, DESPESAS PRÉ OPERACIONAIS

Habitações Tipo/Final	N° de Uhs	M² privativo	Valor UH	Por Unidade		Valor de Venda da Unidade	Valor de Venda por m²
				Decoração	Pré-Operacional e Capital de Giro + Afiliação*		
5	7	19,63	386.084,00	60.000,00	5.884,48	451.968,48	23.024
6, 7, 8, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 40	161	19,97	393.913,13	60.000,00	5.884,48	459.797,61	23.024
9, 16, 33, 35, 36	35	19,98	394.143,13	60.000,00	5.884,48	460.027,61	23.024
39	7	20,14	397.826,79	60.000,00	5.884,48	463.711,27	23.024
4	7	20,27	400.820,44	60.000,00	5.884,48	466.704,92	23.024
26	7	20,39	403.582,27	60.000,00	5.884,48	469.466,75	23.024
41	7	20,43	404.504,09	60.000,00	5.884,48	470.388,57	23.024
1	7	20,46	405.194,09	60.000,00	5.884,48	471.078,57	23.024
25	7	20,48	405.655,92	60.000,00	5.884,48	471.540,40	23.024
15	7	20,77	412.331,40	60.000,00	5.884,48	478.215,88	23.024
13	7	24,13	489.693,58	60.000,00	5.884,48	555.578,06	23.024
2	7	25,39	518.704,63	60.000,00	5.884,48	584.589,11	23.024
14	7	28,83	597.908,63	60.000,00	5.884,48	663.793,11	23.024
3	7	29,66	617.018,72	60.000,00	5.884,48	682.903,20	23.024
38	7	30,81	643.496,12	60.000,00	5.884,48	709.380,60	23.024

* Pré-operacional e capital de giro (R$5.400,00) + afiliação (R$484,48)

Fonte: Porte Engenharia – Elaboração Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

~~5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial~~

6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro

7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta

8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

CUSTOS ADMINISTRATIVOS

- **Taxa de marca:** 4,0% das receitas de hospedagem (valor repassado à Hilton), podendo ser 3,0% durante o primeiro ano da operação e 3,5% no segundo ano;
- **Taxa de administração:** 10% do resultado operacional mensal (GOP) – valor repassado à ICH
- **CSC – centro de serviços compartilhados da ICH**, que reúne contabilidade, RH, pessoal, financeiro, etc. – rateio igualitário entre todos os empreendimentos administrados pela rede. Estimar R$ 78 mensais por apto;
- **SOC – serviços comerciais e operacionais da ICH** – custeio das equipes corporativas de suporte comercial e operacional – estimar R$ 6.000 mensais.
- Taxas administrativas identificadas na sinalizadas em amarelo no DRE

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

~~5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial~~

~~6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro~~

7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta

8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- A projeção de resultados foi baseada no desempenho estimado para o hotel nos primeiros cinco anos de operação, conforme os itens Análise do Posicionamento Competitivo e Penetração do Empreendimento no Mercado (taxa de ocupação e diária média prevista). O desempenho do hotel considera a atratividade do complexo em que ele se insere, com destaque para o desempenho da área de eventos e exposições influencia diretamente os resultados estimados para o hotel em estudo.

- O Fluxo de caixa para as análises financeiras foram estimados em 10 anos, sendo os cinco primeiros anos conforme as projeções de resultados, que serão apresentadas, a seguir e para os demais anos foi adotado um crescimento vegetativo de 0,5% a.a. Para o fluxo de caixa, tendo como base o resultado do quinto ano de operação.

- As receitas foram estimadas conforme valores médios de receita; esses valores foram pesquisados nos hotéis definidos na cesta competitiva.

- Os valores são correntes de novembro de 2022, sem inflação, apresentados antes do Imposto de Renda.

- Os resultados operacionais estão apresentados no modelo do Uniform System of Accounting for the Lodging Industry, modelo mundial reconhecido pela indústria hoteleira e utilizado pelas principais redes hoteleiras do mundo. Separando os centros de receita (departamentos operacionais) dos centro de custo (gastos não distribuíveis).

PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- Os gastos foram estimados conforme médias de mercado e pesquisa direta na cidade, principalmente o gasto médio de folha de pagamento (cargos e salários).
- As receitas e gastos foram majorados com aumentos reais ao longo das projeções de resultados (fluxo de caixa sem inflação em preços correntes), para simular dinâmica de ambiente empresarial normal.
- Honorários e Taxas Contratuais referentes à Marca e aos Administradores foram considerados e já estão refletidos no resultado apresentado.
- Termos específicos do demonstrativo de resultado foram detalhados no Glossário.
- Os resultados podem não ser atingidos, são frutos de premissas mercadológicas e de ambiente sócio e econômico verificada no momento da pesquisa, mudanças nessas premissas alteram o resultado.
- As projeções são anuais.

PREMISSAS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA – PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E RESULTADOS PARA UM PERÍODO DE PELO MENOS 5 ANOS DE OPERAÇÃO HOTELEIRA

- **Demonstrativo de Resultados do Exercício - DRE:** O DRE foi montado a partir das expectativas de vendas coletadas e estimadas no estudo de mercado, a apresentação do resultado do hotel em estudo foi estruturado a partir dos centros de receitas, centro de custos e gastos de propriedade/capital. Receitas e Gastos foram balizados por pesquisas nos hotéis similares e dados médios de mercado.

- **Centro de Receitas:** Habitação, Alimentos e Bebidas e Departamentos Menores (Lavanderia, Aluguel de Espaços e Outras Receitas); foram consideradas receitas e custos e despesas ligadas a cada setor, tais como folha de pagamento, material de limpeza, suprimentos operacionais, lavanderia, entre outros.

- **Gastos de Propriedade/Capital:** Seguros, taxas, retenção para o fundo de reposição de FF&E, remuneração do asset manager e da rede hoteleira que tenham como base o Lucro Operacional Bruto, e outros gastos e receitas não operacionais.

- **Centro de Custos:** Administração e Geral, Manutenção, Marketing e Vendas, Água e Energia e honorários da rede hoteleira e do hotel asset manager e/ou mandatário que tenham como base a receita bruta ou líquida do hotel. Os gastos destes departamentos mais relevantes são: (1) ADM & Geral – folha de pagamento, comissão de cartão de crédito, segurança, RH & Administrativo, TI, dados e telecomunicações; (2) Manutenção: gastos gerais com a manutenção e conservação do empreendimento e folha de pagamento; (3) Marketing e Vendas – gastos gerais com a divulgação do hotel, incluem aqui também honorários de Marketing corporativo da rede e uso da marca (conforme contrato); (4) Água e Energia; (5) impostos de , PIS, COFINS e ICMS.

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

~~5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial~~

~~6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro~~

~~7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta~~

8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

QUADRO DE ÁREAS

Habitações Tipo/Final	Quantidade	Área Privativa	Total	Equivalente
5	7	19,63	137,41	137,41
6, 7, 8, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 37, 40	161	19,97	3.215,17	3.215,17
9, 16, 33, 35, 36	35	19,98	699,30	699,30
39	7	20,14	140,98	140,98
4	7	20,27	141,89	141,89
26	7	20,39	142,73	142,73
41	7	20,43	143,01	143,01
1	7	20,46	143,22	143,22
25	7	20,48	143,36	143,36
13	7	20,77	145,39	145,39
15	7	24,13	168,91	168,91
2	7	25,39	177,73	177,73
14	7	28,83	201,81	201,81
3	7	29,66	207,62	207,62
38	7	30,81	215,67	215,67
Total /Média	287	20,99	6.024,20	6.024,20

Fonte: Porte Engenharia – Elaboração Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

RECEITAS

Observações:

- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.
- Os valores de diárias consideram que o empreendimento irá se posicionar no mercado conforme sua categoria.
- Projeções baseadas no Item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7)

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2028	2029	2030	2031	2032
Disponibilidade	104.755	104.755	104.755	104.755	104.755
Taxa de Ocupação	57,96%	63,57%	66,02%	67,79%	68,89%
Diárias Vendidas	60.711	66.593	69.159	71.015	72.162
Diária Média	300,00	309,00	321,36	334,21	347,58
Receita	18.213.408	20.577.215	22.224.963	23.734.321	25.082.217
Número de Hóspedes	72.854	79.912	82.991	85.218	86.594
RevPar	173,87	196,43	212,16	226,57	239,44

Receita de Alimentos e Bebidas (incluindo frigobar)					
	2028	2029	2030	2031	2032
Receita Total	**3.770.355**	**4.300.838**	**4.552.466**	**4.762.851**	**4.929.373**
Alimentos (70%)	2.639.249	3.010.586	3.186.726	3.333.996	3.450.561
Bebidas (30%)	1.131.107	1.290.251	1.365.740	1.428.855	1.478.812

Departamentos Menores					
	2028	2029	2030	2031	2032
Aluguel de Espaço	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Lavanderia	182.134	205.772	222.250	237.343	250.822
Outros	36.427	41.154	44.450	47.469	50.164
Total de Receitas	218.561	246.927	266.700	284.812	300.987

FOLHA DE PAGAMENTO

Estimativa de Folha de Pagamento - Hotel						
	Funcionários	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Hospedagem	36	879.600	888.396	901.590	914.784	923.580
Alimentos e Bebidas	17	360.720	404.808	410.820	416.832	420.840
Eventos e Deptos. Menores	0	0	0	0	0	0
Administração e Segurança	5	218.160	244.824	248.460	252.096	254.520
Marketing e Vendas	0	0	0	0	0	0
Manutenção	4	116.640	130.896	132.840	134.784	136.080
Subtotal	**62**	**1.575.120**	**1.668.924**	**1.693.710**	**1.718.496**	**1.735.020**
+ Encargos e Benefícios	95%	1.496.364	1.585.478	1.609.025	1.632.571	1.648.269
Total de Folha de Pagamento		**3.071.484**	**3.254.402**	**3.302.735**	**3.351.067**	**3.383.289**
Salário Médio Ano 1		**2.117**				

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7).

DRE: 1/3

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

	2.028		2.029		2.030		2.031		2.032	
Receita Bruta	**22.202.324**		**25.124.979**		**27.044.128**		**28.781.984**		**30.312.577**	
Receita Líquida	**20.268.627**		**22.936.616**		**24.688.877**		**26.275.672**		**27.673.286**	
Habitações										
Receita Bruta	**18.213.408**	**100,0%**	**20.577.215**	**100,0%**	**22.224.963**	**100,0%**	**23.734.321**	**100,0%**	**25.082.217**	**100,0%**
Receita Líquida	**16.637.948**	**91,4%**	**18.797.286**	**91,4%**	**20.302.503**	**91,4%**	**21.681.302**	**91,4%**	**22.912.605**	**91,4%**
Serviços Comerciais e Operacionais	72.000	0,4%	73.440	0,4%	75.643	0,3%	78.669	0,3%	82.602	0,3%
Gastos Gerais	2.637.568	14,5%	2.953.469	14,4%	3.157.445	14,2%	3.347.079	14,1%	3.520.953	14,0%
Folha de Pagamento	1.758.101	9,7%	1.775.682	8,6%	1.802.053	8,1%	1.828.425	7,7%	1.846.006	7,4%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	**12.242.280**	**67,2%**	**14.068.136**	**68,4%**	**15.343.005**	**69,0%**	**16.505.799**	**69,5%**	**17.545.647**	**70,0%**
Alimentos e Bebidas										
Receita Bruta	**3.770.355**	**100,0%**	**4.300.838**	**100,0%**	**4.552.466**	**100,0%**	**4.762.851**	**100,0%**	**4.929.373**	**100,0%**
Receita Líquida	**3.431.023**	**91,0%**	**3.913.762**	**91,0%**	**4.142.744**	**91,0%**	**4.334.195**	**91,0%**	**4.485.730**	**91,0%**
Custos de A&B	1.017.996	27,0%	1.161.226	27,0%	1.229.166	27,0%	1.285.970	27,0%	1.330.931	27,0%
Gastos Gerais	325.973	8,6%	359.114	8,3%	376.442	8,3%	392.218	8,2%	406.380	8,2%
Folha de Pagamento	717.472	19,0%	813.057	18,9%	833.143	18,3%	845.335	17,7%	853.464	17,3%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	**1.369.583**	**36,3%**	**1.580.365**	**36,7%**	**1.703.993**	**37,4%**	**1.810.671**	**38,0%**	**1.894.956**	**38,4%**
Departamentos Menores										
Receita Bruta	**218.561**	**100,0%**	**246.927**	**100,0%**	**266.700**	**100,0%**	**284.812**	**100,0%**	**300.987**	**100,0%**
Receita Líquida	**199.655**	**91,4%**	**225.567**	**91,4%**	**243.630**	**91,4%**	**260.176**	**91,4%**	**274.951**	**91,4%**
Gastos Gerais	20.336	9,3%	22.778	9,2%	24.473	9,2%	26.027	9,1%	27.417	9,1%
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Lucro ou Prejuízo do Departamento	**179.319**	**82,0%**	**202.790**	**82,1%**	**219.157**	**82,2%**	**234.149**	**82,2%**	**247.535**	**82,2%**
L/P dos Centros de Receita	**13.791.181**	**62,1%**	**15.851.290**	**63,1%**	**17.266.156**	**63,8%**	**18.550.619**	**64,5%**	**19.688.137**	**65,0%**

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7).

Rubrica do responsável pelo estudo

DRE: 2/3

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

Administração e Geral	2.028		2.029		2.030		2.031		2.032	
Gastos Gerais	1.236.976	5,6%	1.342.270	5,3%	1.409.796	5,2%	1.471.430	5,1%	1.526.329	5,0%
Folha de Pagamento	425.412	1,9%	477.407	1,9%	484.497	1,8%	491.587	1,7%	496.314	1,6%
Resultado	**1.662.388**	**7,5%**	**1.819.677**	**7,2%**	**1.894.293**	**7,0%**	**1.963.018**	**6,8%**	**2.022.643**	**6,7%**
Marketing e Sales										
Gastos Gerais	133.214	0,6%	150.750	0,6%	162.265	0,6%	172.692	0,6%	181.875	0,6%
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Resultado	**133.214**	**0,6%**	**150.750**	**0,6%**	**162.265**	**0,6%**	**172.692**	**0,6%**	**181.875**	**0,6%**
Sports & Leisure										
Gastos Gerais	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Folha de Pagamento	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Resultado	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**	**0,0%**
Manutenção e Conservação										
Gastos Gerais	444.046	2,0%	477.714	1,9%	499.125	1,8%	518.724	1,8%	536.250	1,8%
Folha de Pagamento	227.448	1,0%	255.247	1,0%	259.038	1,0%	262.829	0,9%	265.356	0,9%
Resultado	**671.494**	**3,0%**	**732.961**	**2,9%**	**758.163**	**2,8%**	**781.553**	**2,7%**	**801.606**	**2,6%**
Gastos com Água e Energia										
Resultado	**999.105**	**4,5%**	**1.081.052**	**4,3%**	**1.142.618**	**4,2%**	**1.204.725**	**4,2%**	**1.267.249**	**4,2%**
Resultado Antes Fees Gerenciamento	**10.324.981**	**46,5%**	**12.066.851**	**48,0%**	**13.308.816**	**49,2%**	**14.428.631**	**50,1%**	**15.414.764**	**50,9%**

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7).

DRE: 3/3

Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.

Taxas Contratuais	**930.417**	**4,2%**	**1.128.364**	**4,5%**	**1.316.393**	**4,9%**	**1.383.153**	**4,8%**	**1.442.379**	**4,8%**
Royalties	608.059	2,7%	802.782	3,2%	987.555	3,7%	1.051.027	3,7%	1.106.931	3,7%
Serviços Centralizados	322.358	1,5%	325.582	1,3%	328.838	1,2%	332.126	1,2%	335.447	1,1%
Lucro Operacional Bruto - GOP	**9.394.564**	**42,3%**	**10.938.488**	**43,5%**	**11.992.423**	**44,3%**	**13.045.478**	**45,3%**	**13.972.385**	**46,1%**
Gastos de Capital	**2.028**		**2.029**		**2.030**		**2.031**		**2.032**	
Seguros	39.964	0,2%	40.763	0,2%	41.163	0,2%	41.563	0,1%	41.962	0,1%
Taxas da Propriedade	315.700	1,4%	315.700	1,3%	315.700	1,2%	315.700	1,1%	315.700	1,0%
Incentive Fee	939.456	4,2%	1.093.849	4,4%	1.199.242	4,4%	1.304.548	4,5%	1.397.238	4,6%
Asset Management	140.918	0,6%	164.077	0,7%	179.886	0,7%	195.682	0,7%	209.586	0,7%
Fundo de Reposição	608.059	2,7%	688.098	2,7%	740.666	2,7%	1.051.027	3,7%	1.106.931	3,7%
Resultado	**2.044.098**	**9,2%**	**2.302.488**	**9,2%**	**2.476.658**	**9,2%**	**2.908.520**	**10,1%**	**3.071.418**	**10,1%**
L/P Antes do IR e Depreciação	**7.350.466**	**33,1%**	**8.636.000**	**34,4%**	**9.515.765**	**35,2%**	**10.136.958**	**35,2%**	**10.900.967**	**36,0%**

Projeções baseadas no item 4 deste estudo e premissas apresentadas na introdução desse item (7).
Taxas administrativas hachuradas em amarelo

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

~~5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial~~

~~6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro~~

~~7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta~~

~~8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira~~

9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

9. CÁLCULO DA TAXA INTERNA DE RETORNO DO EMPREENDIMENTO PARA PERÍODO DE 10 ANOS, COM INDICAÇÃO DAS PREMISSAS E DAS FONTES DOS DADOS UTILIZADOS

CENÁRIOS DE RENTABILIDADE

Considerando os grupos de unidades habitacionais, o preço total de venda (unidade + FF&E e taxas hoteleiras) e o fluxo de caixa para o investidor (antes do IR mas retido Fundo de Reinvestimento).

Observações do Quadro Retorno ao Comprador da Unidade: 1) Fluxo de caixa do hotel antes do IR e sem inflação – preços correntes de novembro de 2022; 2) Rentab.: rentabilidade simples; 3) Média 10 anos: rentabilidade simples média do Ano 1 ao 10 (2028-2037); 4) Média Ano 3 a 10: rentabilidade simples média do ano 3 ao 10 (2031-2037); 5) FC com aplicação de CapRate: Capitalização do FC de 2037 conforme pesquisa em empreendimentos similares e definição de patamar mínimo da taxa de atratividade para a análise específica do negócio em estudo, conforme se apresenta no item Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos hoteleiros similares em operação no mercado; 6) TIR calculada com o FC de 2037 + FC com CapRate. A estimativa de resultados operacionais foi realizada entre os anos de 2028 e 2037. A partir de 2033 foi considerado crescimento vegetativo de 0,5% ao ano do fluxo de caixa.

A Taxa Interna de Retorno - TIR foi calculada em 2 cenários. O cenário 1 reflete o pagamento da unidade hoteleira a vista; o Cenário 2 dividido em cinco anos. IMPORTANTE: **A TIR estimada pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada, para aquisição da unidade hoteleira, o investidor deve considerar como dado referencial de análise os Cenários de TIR apresentados nesse estudo – os cenários não incluem saldo a financiar após a entrega da unidade, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.** As taxas que são apresentadas são apenas referências. Os fluxos de caixa apresentados não são promessa de resultados.

Fonte:: Pesquisa Caio Calfat Consultoria

Rubrica do responsável pelo estudo

ANÁLISE DE INVESTIMENTO – O CÁLCULO DA TIR – **PAGAMENTO À VISTA**

Tipo do Apto - m²	19,63		19,97		19,98		20,14		20,27	
Investimento	23.024,38	Rentab./ CapRate	23.024,42	Rentab./ CapRate	23.024,41	Rentab./ CapRate	23.024,39	Rentab./ CapRate	23.024,42	Rentab./ CapRate
	-451.968		-459.798		-460.028		-463.711		-466.705	
2023	-451.968		-459.798		-460.028		-463.711		-466.705	
2024	0		0		0		0		0	
2025	0		0		0		0		0	
2026	0		0		0		0		0	
2027	0		0		0		0		0	
2028	23.952	5,30%	24.367	5,30%	24.379	5,30%	24.574	5,30%	24.733	5,30%
2029	28.141	6,23%	28.628	6,23%	28.642	6,23%	28.872	6,23%	29.058	6,23%
2030	31.007	6,86%	31.544	6,86%	31.560	6,86%	31.813	6,86%	32.018	6,86%
2031	33.032	7,31%	33.604	7,31%	33.620	7,31%	33.890	7,31%	34.108	7,31%
2032	35.521	7,86%	36.136	7,86%	36.154	7,86%	36.444	7,86%	36.679	7,86%
2033	35.699	7,90%	36.317	7,90%	36.335	7,90%	36.626	7,90%	36.863	7,90%
2034	35.877	7,94%	36.499	7,94%	36.517	7,94%	36.809	7,94%	37.047	7,94%
2035	36.057	7,98%	36.681	7,98%	36.699	7,98%	36.993	7,98%	37.232	7,98%
2036	36.237	8,02%	36.864	8,02%	36.883	8,02%	37.178	8,02%	37.418	8,02%
2037	36.418	8,06%	37.049	8,06%	37.067	8,06%	37.364	8,06%	37.605	8,06%
Capitalização do FC c/ CapRate	586.855		597.019		597.318		602.102		605.988	
Rentabilidade média 2028 – 2037	7,3%		7,3%		7,3%		7,3%		7,3%	
Rentabilidade média 2031 – 2037	7,9%		7,9%		7,9%		7,9%		7,9%	
TIR com CapRate	6,0%		6,0%		6,0%		6,0%		6,0%	
VPL	-12.802		-13.025		-13.031		-13.135		-13.221	

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,21%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Novembro de 2022, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

Rubrica do responsável pelo estudo

ANÁLISE DE INVESTIMENTO – O CÁLCULO DA TIR – **PAGAMENTO À VISTA**

Tipo do Apto - m²	20,39		20,43		20,46		20,48		20,77	
Investimento	23.024,36	Rentab./ CapRate	23.024,40	Rentab./ CapRate	23.024,37	Rentab./ CapRate	23.024,43	Rentab./ CapRate	23.024,36	Rentab./ CapRate
	-469.467		-470.389		-471.079		-471.540		-478.216	
2023	-469.467		-470.389		-471.079		-471.540		-478.216	
2024	0		0		0		0		0	
2025	0		0		0		0		0	
2026	0		0		0		0		0	
2027	0		0		0		0		0	
2028	24.879	5,30%	24.928	5,30%	24.964	5,30%	24.989	5,30%	25.343	5,30%
2029	29.230	6,23%	29.287	6,23%	29.330	6,23%	29.359	6,23%	29.775	6,23%
2030	32.208	6,86%	32.271	6,86%	32.318	6,86%	32.350	6,86%	32.808	6,86%
2031	34.310	7,31%	34.378	7,31%	34.428	7,31%	34.462	7,31%	34.950	7,31%
2032	36.896	7,86%	36.969	7,86%	37.023	7,86%	37.059	7,86%	37.584	7,86%
2033	37.081	7,90%	37.154	7,90%	37.208	7,90%	37.244	7,90%	37.772	7,90%
2034	37.266	7,94%	37.339	7,94%	37.394	7,94%	37.431	7,94%	37.961	7,94%
2035	37.453	7,98%	37.526	7,98%	37.581	7,98%	37.618	7,98%	38.151	7,98%
2036	37.640	8,02%	37.714	8,02%	37.769	8,02%	37.806	8,02%	38.341	8,02%
2037	37.828	8,06%	37.902	8,06%	37.958	8,06%	37.995	8,06%	38.533	8,06%
Capitalização do FC c/ CapRate	**609.576**		**610.771**		**611.668**		**612.266**		**620.936**	
Rentabilidade média 2028 – 2037	**7,3%**		**7,3%**		**7,3%**		**7,3%**		**7,3%**	
Rentabilidade média 2031 – 2037	**7,9%**		**7,9%**		**7,9%**		**7,9%**		**7,9%**	
TIR com CapRate	**6,0%**		**6,0%**		**6,0%**		**6,0%**		**6,0%**	
VPL	**-13.298**		**-13.325**		**-13.344**		**-13.358**		**-13.546**	

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,21%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Novembro de 2022, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

Rubrica do responsável pelo estudo

ANÁLISE DE INVESTIMENTO – O CÁLCULO DA TIR – **PAGAMENTO À VISTA**

Tipo do Apto - m²	24,13		25,39		28,83		29,66		30,81	
Investimento	23.024,37	Rentab./	23.024,38	Rentab./	23.024,39	Rentab./	23.024,38	Rentab./	23.024,36	Rentab./
	-555.578	CapRate	-584.589	CapRate	-663.793	CapRate	-682.903	CapRate	-709.381	CapRate
2023	-555.578		-584.589		-663.793		-682.903		-709.381	
2024	0		0		0		0		0	
2025	0		0		0		0		0	
2026	0		0		0		0		0	
2027	0		0		0		0		0	
2028	29.442	5,30%	30.980	5,30%	35.177	5,30%	36.190	5,30%	37.593	5,30%
2029	34.592	6,23%	36.398	6,23%	41.329	6,23%	42.519	6,23%	44.168	6,23%
2030	38.116	6,86%	40.106	6,86%	45.540	6,86%	46.851	6,86%	48.667	6,86%
2031	40.604	7,31%	42.724	7,31%	48.512	7,31%	49.909	7,31%	51.844	7,31%
2032	43.664	7,86%	45.944	7,86%	52.169	7,86%	53.671	7,86%	55.752	7,86%
2033	43.882	7,90%	46.174	7,90%	52.430	7,90%	53.939	7,90%	56.030	7,90%
2034	44.102	7,94%	46.405	7,94%	52.692	7,94%	54.209	7,94%	56.311	7,94%
2035	44.322	7,98%	46.637	7,98%	52.955	7,98%	54.480	7,98%	56.592	7,98%
2036	44.544	8,02%	46.870	8,02%	53.220	8,02%	54.752	8,02%	56.875	8,02%
2037	44.767	8,06%	47.104	8,06%	53.486	8,06%	55.026	8,06%	57.159	8,06%
Capitalização do FC c/ CapRate	**721.386**		**759.055**		**861.896**		**886.710**		**921.090**	
Rentabilidade média 2028 – 2037	**7,3%**		**7,3%**		**7,3%**		**7,3%**		**7,3%**	
Rentabilidade média 2031 – 2037	**7,9%**		**7,9%**		**7,9%**		**7,9%**		**7,9%**	
TIR com CapRate	**6,0%**		**6,0%**		**6,0%**		**6,0%**		**6,0%**	
VPL	**-15.737**		**-16.559**		**-18.803**		**-19.344**		**-20.093**	

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,21%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Novembro de 2022, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

Rubrica do responsável pelo estudo

ANÁLISE DE INVESTIMENTO – O CÁLCULO DA TIR – **PAGAMENTO A PRAZO**

Tipo do Apto - m²	19,63		19,97		19,98		20,14		20,27	
Investimento	23.024,38	Rentab./	23.024,42	Rentab./	23.024,41	Rentab./	23.024,39	Rentab./	23.024,42	Rentab./
	-451.968	CapRate	-459.798	CapRate	-460.028	CapRate	-463.711	CapRate	-466.705	CapRate
2023	-90.394		-91.960		-92.006		-92.742		-93.341	
2024	-90.394		-91.960		-92.006		-92.742		-93.341	
2025	-90.394		-91.960		-92.006		-92.742		-93.341	
2026	-90.394		-91.960		-92.006		-92.742		-93.341	
2027	-90.394		-91.960		-92.006		-92.742		-93.341	
2028	23.952	5,30%	24.367	5,30%	24.379	5,30%	24.574	5,30%	24.733	5,30%
2029	28.141	6,23%	28.628	6,23%	28.642	6,23%	28.872	6,23%	29.058	6,23%
2030	31.007	6,86%	31.544	6,86%	31.560	6,86%	31.813	6,86%	32.018	6,86%
2031	33.032	7,31%	33.604	7,31%	33.620	7,31%	33.890	7,31%	34.108	7,31%
2032	35.521	7,86%	36.136	7,86%	36.154	7,86%	36.444	7,86%	36.679	7,86%
2033	35.699	7,90%	36.317	7,90%	36.335	7,90%	36.626	7,90%	36.863	7,90%
2034	35.877	7,94%	36.499	7,94%	36.517	7,94%	36.809	7,94%	37.047	7,94%
2035	36.057	7,98%	36.681	7,98%	36.699	7,98%	36.993	7,98%	37.232	7,98%
2036	36.237	8,02%	36.864	8,02%	36.883	8,02%	37.178	8,02%	37.418	8,02%
2037	36.418	8,06%	37.049	8,06%	37.067	8,06%	37.364	8,06%	37.605	8,06%
Capitalização do FC c/ CapRate	586.855		588.153		588.447		593.160		596.988	
Rentabilidade média 2028 – 2037	7,3%		7,3%		7,3%		7,3%		7,3%	
Rentabilidade média 2031 – 2037	7,9%		7,9%		7,9%		7,9%		7,9%	
TIR com CapRate	7,1%		7,0%		7,0%		7,0%		7,0%	
VPL	37.018		33.842		33.859		34.130		34.350	

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,21%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Novembro de 2022, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

Rubrica do responsável pelo estudo

ANÁLISE DE INVESTIMENTO – O CÁLCULO DA TIR – **PAGAMENTO A PRAZO**

Tipo do Apto - m²	20,39		20,43		20,46		20,48		20,77	
Investimento	23.024,36	Rentab./	23.024,40	Rentab./	23.024,37	Rentab./	23.024,43	Rentab./	23.024,36	Rentab./
	-469.467	CapRate	-470.389	CapRate	-471.079	CapRate	-471.540	CapRate	-478.216	CapRate
2023	-93.893		-94.078		-94.216		-94.308		-95.643	
2024	-93.893		-94.078		-94.216		-94.308		-95.643	
2025	-93.893		-94.078		-94.216		-94.308		-95.643	
2026	-93.893		-94.078		-94.216		-94.308		-95.643	
2027	-93.893		-94.078		-94.216		-94.308		-95.643	
2028	24.879	5,30%	24.928	5,30%	24.964	5,30%	24.989	5,30%	25.343	5,30%
2029	29.230	6,23%	29.287	6,23%	29.330	6,23%	29.359	6,23%	29.775	6,23%
2030	32.208	6,86%	32.271	6,86%	32.318	6,86%	32.350	6,86%	32.808	6,86%
2031	34.310	7,31%	34.378	7,31%	34.428	7,31%	34.462	7,31%	34.950	7,31%
2032	36.896	7,86%	36.969	7,86%	37.023	7,86%	37.059	7,86%	37.584	7,86%
2033	37.081	7,90%	37.154	7,90%	37.208	7,90%	37.244	7,90%	37.772	7,90%
2034	37.266	7,94%	37.339	7,94%	37.394	7,94%	37.431	7,94%	37.961	7,94%
2035	37.453	7,98%	37.526	7,98%	37.581	7,98%	37.618	7,98%	38.151	7,98%
2036	37.640	8,02%	37.714	8,02%	37.769	8,02%	37.806	8,02%	38.341	8,02%
2037	37.828	8,06%	37.902	8,06%	37.958	8,06%	37.995	8,06%	38.533	8,06%
Capitalização do FC c/ CapRate	600.523		601.701		602.584		603.173		611.714	
Rentabilidade média 2028 – 2037	7,3%		7,3%		7,3%		7,3%		7,3%	
Rentabilidade média 2031 – 2037	7,9%		7,9%		7,9%		7,9%		7,9%	
TIR com CapRate	7,0%		7,0%		7,0%		7,0%		7,0%	
VPL	34.554		34.621		34.673		34.706		35.198	

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,21%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Novembro de 2022, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

Rubrica do responsável pelo estudo

ANÁLISE DE INVESTIMENTO – O CÁLCULO DA TIR – **PAGAMENTO A PRAZO**

Tipo do Apto - m²	24,13		25,39		28,83		29,66		30,81	
Investimento	23.024,37	Rentab./	23.024,38	Rentab./	23.024,39	Rentab./	23.024,38	Rentab./	23.024,36	Rentab./
	-555.578	CapRate	-584.589	CapRate	-663.793	CapRate	-682.903	CapRate	-709.381	CapRate
2023	-111.116		-116.918		-132.759		-136.581		-141.876	
2024	-111.116		-116.918		-132.759		-136.581		-141.876	
2025	-111.116		-116.918		-132.759		-136.581		-141.876	
2026	-111.116		-116.918		-132.759		-136.581		-141.876	
2027	-111.116		-116.918		-132.759		-136.581		-141.876	
2028	29.442	5,30%	30.980	5,30%	35.177	5,30%	36.190	5,30%	37.593	5,30%
2029	34.592	6,23%	36.398	6,23%	41.329	6,23%	42.519	6,23%	44.168	6,23%
2030	38.116	6,86%	40.106	6,86%	45.540	6,86%	46.851	6,86%	48.667	6,86%
2031	40.604	7,31%	42.724	7,31%	48.512	7,31%	49.909	7,31%	51.844	7,31%
2032	43.664	7,86%	45.944	7,86%	52.169	7,86%	53.671	7,86%	55.752	7,86%
2033	43.882	7,90%	46.174	7,90%	52.430	7,90%	53.939	7,90%	56.030	7,90%
2034	44.102	7,94%	46.405	7,94%	52.692	7,94%	54.209	7,94%	56.311	7,94%
2035	44.322	7,98%	46.637	7,98%	52.955	7,98%	54.480	7,98%	56.592	7,98%
2036	44.544	8,02%	46.870	8,02%	53.220	8,02%	54.752	8,02%	56.875	8,02%
2037	44.767	8,06%	47.104	8,06%	53.486	8,06%	55.026	8,06%	57.159	8,06%
Capitalização do FC c/ CapRate	710.673		747.782		849.096		873.541		907.411	
Rentabilidade média 2028 – 2037	7,3%		7,3%		7,3%		7,3%		7,3%	
Rentabilidade média 2031 – 2037	7,9%		7,9%		7,9%		7,9%		7,9%	
TIR com CapRate	7,0%		7,0%		7,0%		7,0%		7,0%	
VPL	40.892		43.027		48.857		50.263		52.213	

Observações:

- Na análise do imobiliário, CapRate e VPL descontado a taxa de 6,21%; - CapRate em empreendimentos comparáveis no mercado.
- Valores de Novembro de 2022, sem inflação e FC antes do IR – com retenção de fundo de reserva.

Rubrica do responsável pelo estudo

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

~~5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial~~

~~6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro~~

~~7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta~~

~~8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira~~

~~9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados~~

10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado

11. Anexos

ATRATIVIDADE, RENTABILIDADE E CAPRATE PARA O SETOR

Atratividade Mínima

(Taxa Livre de Risco + Spread/ Risco Negócio Hoteleiro)

CapRate Mínimo (Atratividade para o negócio em análise): **6,21%**

Composição do CapRate Atratividade

Taxa Livre de Risco Longo Prazo: **5,10%**
Taxa projeção Itaú 2026 (Ver Anexos)
+
Spread Utilizado: **1,11%**
31,5% de Risco Operacional do Hotel não atingir FC Estimado pela diminuição do número de diárias vendidas em relação ao Ponto de Equilíbrio (Lucro Zero) na operação (Ver Anexos)

Atratividade do Mercado / CapRate

(Pesquisa em empreendimentos comparáveis)

Informações Públicas - Venda Secundária / Condo-Hotel				
Unidade	**Valor Anunciado***	**Distribuição Divulgada**	**Rentabilidade Nominal Mês**	**Rentabilidade Nominal Ano**
Ibis São João	R$ 180.000,00	R$ 887,00	0,49%	6,08%
Ibis Tatuapé	R$ 307.000,00	R$ 1.100,00	0,36%	4,39%
		Média	**0,4%**	**5,2%**

** Em pesquisa direta com imobiliárias da região referentes ao ano de 2019. Em 2020 e 2021 boa parte dos empreendimentos não distribuiu dividendos, e 2022 não preencheu um ano completo.*

Definição de CapRate para Estudo Financeiro:

6,21%

(Maior Atratividade entre Mínima e Mercado)

Fonte:: Pesquisa Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo

ÍNDICE

~~1. Tendências e perspectivas macroeconômicas~~

~~2. Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança~~

~~3. Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura~~

~~4. Análise do posicionamento competitivo e da penetração do empreendimento no mercado~~

~~5. Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial~~

~~6. Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro~~

~~7. Metodologia escolhida e razões para adoção desta~~

~~8. Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira~~

~~9. Cálculo da taxa interna de retorno do empreendimento para o período de 10 (dez) anos, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados~~

~~10. Comparação entre a taxa de capitalização projetada para o empreendimento (rendimento anual previsto sobre o preço de lançamento) e a de empreendimentos similares em operação no mercado~~

11. Anexos

Absorção de Mercado	Calcula o equilíbrio de oferta e demanda de acordo com a taxa de ocupação estipulada para tal equilíbrio. O resultado é o número de UHs que pode ser acrescido ou subtraído para se atingir a taxa de ocupação estipulada.
Área Comum	É a área que pode ser utilizada em comum por todos os hóspedes do hotel, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária. Por exemplo: lobby, áreas de lazer, corredores de circulação e escadas.
Área Privativa	Mesmo que área útil. No mercado imobiliário, é a área do imóvel da qual o proprietário tem total domínio. Em hotéis, é a unidade habitacional, à qual somente o hóspede que a alugou tem acesso. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências.
Área Útil	Mesmo que área privativa. É a área individual. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes, ou seja, restrita aos limites. Também é conhecida como área de vassoura. É a área mais importante no momento da compra do imóvel, devendo ser item a ser questionado durante a transação do negócio.
B2B	Sigla que define atuação do hotel com outras empresas, não o consumidor final.
B2C	Sigla que define atuação do hotel com o consumidor final.
Basic Fee	Taxa básica de administração e incentivo a vendas, calculada sobre a Receita Bruta (receita líquida mais impostos). Normalmente esta taxa é de 5%.
Budget	Hotéis que compõem a base do mercado. São extremamente enxutos (geralmente são do tipo cama e café e as áreas comuns resumem-se à circulação somente) e ocupam-se em prestar serviços voltados às necessidades estritamente básicas do hóspede. Muitos deles apresentam configurações e serviços amadores.

Cap rate	Cap rate é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor de aluguel.
Demanda Hoteleira	Utilização efetiva das unidades habitacionais oferecidas e disponíveis em um hotel.
Departamentos menores	Em hotelaria, os grandes geradores de receita são os setores de hospedagem e alimentos e bebidas (restaurantes e banquetes). Outros setores, com menor estrutura e pessoal alocado são geralmente agrupados sob a nomenclatura Departamentos Menores.
Despesas Pré-Operacionais	Despesas de implantação do sistema hoteleiro realizadas antes da abertura oficial do hotel. Inclui despesas de salários, treinamento, compras de estoque, marketing de lançamento e etc.
Diária Média	Total da receita gerada pela venda de apartamentos em um determinado período dividido pelo número de apartamentos vendidos no mesmo período. É um dos índices operacionais mais usados para avaliar a produtividade do hotel.
Estudo de Absorção	Estudo que simula o impacto da entrada de novos hotéis no mercado (oferta futura) e se há espaço para novos hotéis conforme uma taxa de ocupação definida como adequada para o mercado.
Fair Share ou Market Share	Termo mercadológico que mede a participação proporcional de um produto em relação ao mercado geral ou em mercado concorrente definido.
Faturamento	Liquidação de uma despesa mediante apresentação das respectivas notas de débito a elas referentes. Em hotelaria, costuma-se usar o sistema de faturamento para empresas, geralmente em períodos de quinze a trinta dias depois de encerrada a hospedagem.

FF&E	Sigla em inglês que significa "Furniture, Fixtures and Equipments". A sigla faz menção aos móveis, equipamentos, máquinas e instalações que não fazem parte da construção mas que completam o produto hoteleiro, por exemplo: cama ou o carrinho de malas.
Flat	Tipo de meio de hospedagem onde as unidades habitacionais são geralmente compostas por uma sala de estar, apartamento e uma pequena cozinha, destinados a hóspedes permanentes ou não. A administração pode ser equivalente à de um condomínio, ou mista entre condomínio e hotel. São regidos pela Lei de Condomínio: "edifícios constituídos por unidades autônomas e correspondentes áreas comuns".
Franquia	Tipo de administração também usado em hotelaria, na qual o franqueador atribui ao franqueado o direito de utilização de sua marca ou dos seus produtos ou serviços, cabendo ao franqueado a venda e o pagamento do uso da marca, denominado royalties.
Fundo de Reposição de Ativos (FRA)	Destinado à reposição dos ativos fixos imobilizados das áreas comuns do hotel (como caixilhos, instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas etc.). Normalmente é calculado sobre a Receita Líquida, variando entre 3% e 7%
Gastos de Capital	Grupo contábil que consolida as informações de gastos e receitas não operacionais e aquelas especificamente relacionadas à propriedade (hotel), ex: IPTU.
Gastos não distribuíveis	Termos contábil e financeiro para os gastos realizados em uma empresa que não podem ser alocados diretamente em um centro de receita, pois são gastos que impactam toda a organização; por exemplo salário do gerente geral ou gastos com marketing e vendas.
Grupo Competitivo, Cesta Competitiva, Grupo Referencial ou Cesta Referencial	Definição de participantes de um mercado em que o hotel em estudo deverá atuar diretamente.
Gerente Geral	Funcionário encarregado do exercício da administração central de um hotel, e pela coordenação de todos os setores da casa. Tem sob sua responsabilidade gerentes setoriais e assistentes, de acordo com a filosofia da empresa.

Gross Operational Profit (GOP)	É o lucro operacional bruto, e representa um ótimo indicador de rentabilidade do investimento hoteleiro, já que leva em consideração todas as receitas do hotel (e não só a de hospedagem) e todos os custos e despesas operacionais.
HIIP	Sigla de Hotel para Investidores Imobiliários Pulverizados, uma outra denominação para condo hotel: empreendimento aprovado nos órgãos público como hotel e submetido ao regime de condomínio edilício.
Hotel Asset Manager	Profissional contratado pelos investidores para representar seus interesses frente à gerenciadora hoteleira, sua atuação pode ocorrer de várias maneiras, porém o escopo do trabalho geralmente tem como objetivo: analisar monitorar a operação, monitorar e, se preciso, incentivar melhorias nas condições físicas do empreendimento e dos serviços da gerenciadora e orientar os investidores quanto a situação atual e futura do investimento.
IDHM	Sigla de Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: mede a qualidade de vida com dados de longevidade, educação e renda.
Incentive Fee	Taxa de incentivo de administração, calculada sobre o Lucro Operacional.
Ocupação	Em hotelaria, refere-se ao preenchimento total ou parcial das disponibilidades de hospedagem oferecidas por um estabelecimento. Índice determinado pela comparação da oferta com a ocupação das unidades habitacionais, calculado dividindo-se o total de unidades habitacionais vendidas pelo número de unidades habitacionais disponíveis.
Oferta Hoteleira	Número total de unidades habitacionais, ou de leitos, disponíveis anualmente em um hotel ou localidade.

Operadora Hoteleira	Empresa especializada na administração de empreendimentos hoteleiros. Pode ser proprietária de hotéis, mas, na maioria dos casos, recebe dos proprietários uma participação no faturamento do hotel (basic fee) e no resultado líquido do hotel (incentive fee) como remuneração pelos seus serviços. Contratando uma operadora hoteleira, os proprietários asseguram-se de uma administração profissional e afiliam sua propriedade a uma marca de reconhecimento nacional ou internacional, além de beneficiarem-se dos esforços de marketing e vendas realizados por essas empresas em grande escala.
Pax	Termo usado internacionalmente para designar pessoas em trânsito, fazendo turismo.
Penetração de Mercado	Conceito Mercadológico que mede a eficiência de captação de demanda de um produto comparado aos seus concorrentes. Se maior que 1, o produto tem penetração positiva e está ganhando mercado em relação aos seus concorrentes; se menor que um, o produto está perdendo mercado em relação aos seus concorrentes.
Perpetuidade	Considera que o fluxo de caixa do período analisado estende-se infinitamente. O valor residual neste caso seria o valor presente deste fluxo de caixa perpétuo, calculado para o último ano do período de análise.
PIB	Sigla que significa Produto Interno Bruto: a soma (em valores monetários) de todos os bens e serviços finais produzidos numa determinada região (quer sejam países, estados ou cidades), durante um período determinado (mês, trimestre, ano, etc).
Pick-up (de demanda)	Termos que aponta a capacidade de absorver demanda de fora do mercado em análise.
Pool Hoteleiro	Dentro da modalidade de flats existem unidades que podem ou não estar dentro do pool hoteleiro. Unidades dentro do pool fazem parte do inventário para venda de diárias, funcionando como hotelaria normal. Enquanto que unidades fora do pool não fazem parte da oferta hoteleira.

Receita Bruta	Receita total obtida pelo hotel antes de descontados os impostos.
Receita de Hospedagem	Receita gerada pela venda de apartamentos em um hotel. Normalmente, equivale a mais de 50% da receita total e pode incluir a receita gerada pela venda de café-da-manhã.
Receita Líquida	Receita bruta menos os impostos.
Rede Hoteleira	Conjunto de estabelecimentos hoteleiros vinculados a uma mesma empresa operadora, que dita as regras de operação e se encarrega da administração dos estabelecimentos. Os estabelecimentos não necessariamente pertencem aos mesmos proprietários.
Rentabilidade	Conceito que mede o retorno de um investimento, geralmente expresso em percentual sendo calculado pelo resultado da operação do negócio comparado com o valor investido no negócio.
Reposicionamento de Mercado	Quando produtos e serviços são direcionados para públicos alvos diferentes do que eram originalmente direcionados.
RevPar	RevPAR (Revenue per Available Room – Receita por apartamento disponível) - significa a receita que cada UH está gerando, ela mede a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis em um determinado período.
Segmento de Demanda	Termo mercadológico que é o resultado de filtros aplicados a um determinado mercado consumidor que divide em grupos relativamente homogêneos os consumidores, orientando esforços de vendas e posicionamento de produto.

Taxa de Atratividade	Significa a taxa de rentabilidade que orienta investidores na escolha de seus investimentos. No mercado afirma-se que um investimento está adequado a determinado tipo de investidor se a taxa de atratividade (rentabilidade estimada) está atendida.
Taxa Interna de Retorno (TIR)	Taxa de desconto que iguala o valor presente das entradas de caixa ao investimento inicial de um projeto, resultando, assim, em um VPL=0. Sinaliza a rentabilidade máxima que um fluxo de caixa pode gerar em relação ao investimento relacionado a este fluxo de caixa.
UH ou unidade habitacional	Unidade autônoma - área privativa do apartamento que forma o hotel.

$$F_0 + \frac{F_1}{(1+TIR)} + \frac{F_2}{(1+TIR)^2} + \cdots + \frac{F_n}{(1+TIR)^n} = 0$$

Legenda:

F: Fluxo de Caixa

Números que Acompanham a letra F: Correspondem ao período do fluxo de caixa correspondente

TIR: Taxa de desconto que permite descontar os fluxos de caixa e que o resultado da soma, considerando os valores dos fluxos de caixa descontados, incluindo o valor de investimento, seja 0.

No caso do estudo atual, no FC 10 soma-se o FC capitalizado obtido pela aplicação da média simples do CapRate dos dez anos estimados na Análise Financeira no referido FC 10 (FC/(Média da Rentabilidade Simples/CapRrate do FC 1 ao 10).

Itaú BBA

Data de modificação: 11/11/2022

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Taxa de juros												
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	**13,75%**	**11,00%**	**9,75%**	**8,75%**	**8,25%**
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	**12,63%**	**13,04%**	**10,15%**	**9,00%**	**8,31%**
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	**7,47%**	**5,69%**	**6,04%**	**5,58%**	**5,10%**
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	**13,63%**	**11,07%**	**9,64%**	**8,64%**	**8,14%**
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	**12,42%**	**13,04%**	**10,06%**	**8,91%**	**8,21%**
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	**7,20%**	**6,87%**	**6,12%**	**5,74%**	**5,73%**
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	**5,12%**	**5,23%**	**5,02%**	**4,85%**	**4,85%**
Finanças públicas												
Resultado primário – % do PIB	-1,9%	-2,5%	-1,7%	-1,5%	-0,8%	-9,2%	0,7%	**1,1%**	**-1,5%**	**0,6%**	**1,2%**	**1,2%**
Resultado nominal – % do PIB	-10,2%	-9,0%	-7,8%	-7,0%	-5,8%	-13,3%	-4,3%	**-5,5%**	**-8,8%**	**-6,9%**	**-5,8%**	**-5,6%**
Dívida pública líquida - % do PIB	36,0%	46,2%	51,4%	52,8%	54,7%	61,4%	56,2%	**56,4%**	**60,8%**	**63,9%**	**65,5%**	**66,6%**
Dívida pública bruta - % do PIB	65,5%	69,9%	73,7%	75,3%	74,4%	86,9%	78,8%	**74,3%**	**78,2%**	**81,3%**	**82,5%**	**83,8%**
Taxa de câmbio												
BRL / USD – dez	3,96	3,26	3,31	3,88	4,03	5,19	5,57	**5,25**	**5,50**	**5,60**	**5,65**	**5,75**
BRL / USD – média do ano	3,33	3,49	3,19	3,66	3,95	5,16	5,40	**5,15**	**5,39**	**5,55**	**5,63**	**5,70**

Fonte: Banco Itaú

Rubrica do responsável pelo estudo

94

Quadro de Ponto de Equilíbrio e Risco Operacional		
Dados de Análise	**Valores**	**Composição**
Receita Total	30.312.577	100%
Gastos Variáveis	10.445.593	34,5%
Gastos Fixos	6.252.261	20,6%
Lucro Operacional Bruto Ajustado	13.614.723	44,9%
Receita por Uh Vendida	420,06	
Receita no Ponto de Equilíbrio	9.539.553	
Vendas no Ponto de Equilíbrio	22.710	
Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio	21,7%	
Risco Operacional Vendas	31,5%	

Risco Operacional: Proporção da Taxa de Ocupação no Ponto de Equilíbrio em relação à Taxa de Ocupação do Ano 2029, o resultado é a taxa de risco envolvida na não obtenção de Lucro (Ponto de Equilíbrio = Lucro 0) em relação ao volume de vendas estimado para 2029

Fonte: Elaboração Caio Calfat Real Estate Consulting

Rubrica do responsável pelo estudo


CAIO CALFAT
REAL ESTATE CONSULTING
PLANNING & DEVELOPMENT
Rua Pamplona, 145 conj. 1318 - Edifício Praça Pamplona
Jardim Paulista - 01405-900 | São Paulo, SP - Brasil
Tel: +55 11 3034.2824 | Cel: +55 11 98644.3474
caiocalfat.com.br | info@caiocalfat.com

ANEXO III – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ILMO. SR. 7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP.

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob n° 22.992.944/0001-25, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de titular do domínio do imóvel e **INCORPORADORA** do **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"**, autoriza e requer determine V.Sa. arquivar e registrar a documentação anexa, para os fins e de acordo com o art. 32, da Lei Federal nº 4.591/1964, e legislação complementar, pertinente ao assunto, apresentando, a seguir, o:

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

CAPÍTULO I - DO IMÓVEL

1.1 A **INCORPORADORA** é titular de domínio do imóvel localizado na situado Avenida Alcântara Machado, nº 4360, no 10º Subdistrito – Belenzinho, 7.ª Circunscrição Imobiliária, no Município e Comarca de São Paulo – SP, objeto da matrícula n.º 215.187 dessa Serventia, que assim se descreve, caracteriza e confronta:

*"**PRÉDIOS, CASAS** e respectivo **TERRENO** situados na avenida Alcântara Machado nºs 4.398, 992/998, 4.272 a 4.360 (com área construída de 15.788,64m²) e 4.372 (com área construída de 196,00m²) e rua Padre Adelino, nºs 1.003, 1.005, 1.009, 1.011, 1.017, 1.023, 1.031 e 1.095, no **BELENZINHO**, com as seguintes medidas e confrontações: tem início e fechamento no alinhamento da avenida Alcântara Machado, na divisa com o prédio 4.414 da avenida Alcântara Machado; deste segue pelo alinhamento da avenida Alcântara Machado até encontrar o ponto 2, pelos seguintes trechos: segue numa*

*distância de **16,45m**, deste deflete à direita e segue numa distância de **1,90m**, deste deflete à esquerda e segue numa distância de **12,50m**, deste deflete à esquerda e segue numa distancia de **0,13m** até encontrar o ponto 1, de onde segue com azimute 275°35'40" numa distância de **113,37m**, até encontrar o ponto 2; daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05'35" numa distância de **80,06m**, confrontando com o imóvel nº 4.194 da avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto 3; daí deflete à esquerda e segue com azimute 101°52'47" numa distância de **19,88m**, confrontando com o imóvel nºs 923/941 de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, imóvel nº 953 de propriedade de Nilson Nogueira Monteiro e outros e o imóvel nº 957 de propriedade de Dirce de Almeida Coppi, todos com frente para a rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 4; daí deflete à esquerda e segue com azimute 96°21'31" numa distância de **12,98m**, até encontrar o ponto 5; daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°39'17" numa distância de **4,81m**, até encontrar o ponto 6, confiando do ponto 4 ao ponto 6, com o imóvel nº 969 de propriedade de João Gomes da Costa e Jayme Marfinati e o imóvel nº 975 de Abimael Nogueira e Nilson M. Nogueira, ambos com frente para a rua Padre Adelino; daí deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de **21,16m**, confrontando com o imóvel nº 981 de propriedade do Espólio de Piero Agugia, imóveis nºs 987/991 e 993/997 de propriedade de Bruna Pierono e outros, deste deflete à direita e segue numa distância de **41,13m**, confrontando com a casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste passa a seguir pelo alinhamento da rua Padre Adelino pelos seguintes trechos: deflete à esquerda numa distância de **21,00m**, deste deflete à esquerda e segue numa distância de **0,07m** e deflete à direita seguindo numa distância de **14,00m**, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 1037 e 1039-fundos da rua Padre Adelino numa distância de **40,70m**, deste deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de **52,42m**, confrontando com os imóveis nºs 1037/ 1.039-fundos, nºs 1.045/1.047, nº 1.059, nºs 1.069, 1.081/1.083 e nº 1.089, todos com frente para a rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue com azimute 183°59'43" numa distância de **10,14m**, confrontando ainda com o imóvel nº 1.089 da Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 8; deste deflete à esquerda confrontando ainda com o imóvel nº 1.089 da rua Padre Adelino por uma distância de **30,00m**, deste passa a seguir pelo alinhamento da rua Padre Adelino pelos seguintes trechos: deflete à esquerda segue numa distância de **6,00m**, deste deflete à direita e segue com azimute 183°25'31" numa distância de **0,30m** até encontrar o ponto 10; daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°55'50" numa distância de **10,92m**, até encontrar o ponto 11; daí deflete à esquerda e segue com azimute 03°44'34" numa distância de **60,19m**, confrontando com o imóvel nº 202 da rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto 12, daí deflete à direita e segue com azimute 05°27'07" numa distância de **24,83m**, confrontando com o imóvel nº 198 da rua Uriel Gaspar, de propriedade de Bader Abessa, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda e segue com azimute 275°34'35" numa distância de **7,90m** confrontando com parte do imóvel nº 4.414 da avenida Alcântara Machado, daí deflete à direita e segue numa distância de **34,60m**, confrontando ainda com o imóvel nº 4.414 da avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de **14.519,44m²**."*

1.1.1 Referido imóvel foi havido pela **INCORPORADORA** conforme, R.14/M.25.787, R.9/121.470, R.10/M.121.471, R.10/M.127.308, R.6/M.149.784, R.9/M.170.802 e R.15/M.180.586 todas do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.

1.2 O imóvel está cadastrado na Municipalidade de São Paulo sob os contribuintes n.ºs 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3, 029.048.0130-8.

CAPÍTULO II - DO IMÓVEL E DA FUTURA DOAÇÃO

2.1 O imóvel onde será construído o **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"** receberá o nº 4272 da Avenida Alcântara Machado, no 10º Subdistrito – Belenzinho, 7ª Circunscrição Imobiliária, no Município e Comarca de São Paulo – SP, objeto da matrícula n.º 215.187 dessa Serventia, no Município e Comarca de São Paulo - SP, havido conforme item 1.1.1, descrito e caracterizado no item 1.1, e objeto da matrícula 215.187 desta Serventia.

2.2 Ocorre que três faixas de área do terreno acima descrito e caracterizado serão doadas para alargamento de passeio (calçada), sendo que uma faixa faz frente para a Avenida Alcântara Machado e as outras duas faixas fazem frente para a Rua Padre Adelino, em razão de sua localização em área de influência dos eixos de estruturação da transformação urbana, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 ("Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo") e conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2022/03865-00 ("Alvará"), publicado no Diário Oficial do Município, em 10/05/2022.

2.2.1 Assim, por força do disposto no art. 79, §7º, do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a **INCORPORADORA** doará à Municipalidade de São Paulo três parcelas de área, denominadas Área de Doação A, Área de Doação B e Área de Doação C, correspondentes em sua totalidade a 387,33m², abaixo descritas e caracterizadas, de seu terreno necessária ao alargamento do passeio, observados os incisos I e II do citado diploma legal, possibilitando a utilização dessas parcelas de área do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

ÁREA DE DOAÇÃO "A"

Uma faixa de terreno destacada do imóvel objeto da matrícula 215.187 do 7ºR.I., situada à AVENIDA ALCÂNTARA MACHADO, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento da Avenida Alcântara Machado, deste segue pelo alinhamento da Avenida Alcântara Machado até encontrar o ponto 2, pelos seguintes trechos: segue numa distância de **12,50m**, deste

deflete à esquerda e segue numa distância de **0,13m** até encontrar o ponto 1, de onde segue com azimute 275°35'40'' numa distância de **113,37m**, até encontrar o ponto 2, daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05'35'' numa distância de **2,25m**, confrontando com o imóvel n° 4.194 da Avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto B, deste deflete à esquerda e segue numa distância de **126,06m** confrontando com a ÁREA REMANESCENTE do imóvel da matrícula 215.187 do 7ºR.I. até encontrar o ponto A, deste deflete à esquerda e segue numa distância de **1,90m** confrontando com o alinhamento da Avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de **254,00m²**.

ÁREA DE DOAÇÃO "B"

Imóvel: Uma faixa de terreno destacada do imóvel objeto da matrícula a ser aberta para a fusão das Matrículas 25.787, 121.470, 121.471, 127.308, 149.784, 170.802 e 180.586, todas do 7ºR.I., situada à RUA PADRE ADELINO, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento predial da Rua Padre Adelino, na divisa com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino, deste passa a seguir pelo alinhamento da Rua Padre Adelino pelos seguintes trechos: segue numa distância de **6,00m**, deste deflete à direita e segue com azimute 183°25'31'' numa distância de **0,30m** até encontrar o ponto 10, daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°55'50'' numa distância de **10,92m**, até encontrar o ponto 11; daí deflete à esquerda e segue com azimute 03°44'34'' numa distância de **2,72m**, confrontando com o imóvel n° 202 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto F, deste deflete à esquerda e segue confrontando com a ÁREA REMANESCENTE do imóvel da matrícula 215.187 do 7ºR.I. numa distância de **17,03m** até encontrar o ponto E, deste deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino numa distância de **2,53m** até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de **45,09m²**.

ÁREA DE DOAÇÃO "C"

Imóvel: Uma faixa de terreno destacada do imóvel objeto da matrícula a ser aberta para a fusão das Matrículas 25.787, 121.470, 121.471, 127.308, 149.784, 170.802 e 180.586, todas do 7ºR.I., situada à RUA PADRE ADELINO, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento predial da Rua Padre Adelino, na divisa com a casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste passa a seguir pelo alinhamento da Rua Padre Adelino pelos seguintes trechos: segue numa distância de **21,00m**, deste deflete à esquerda e segue numa distância de **0,07m** e deflete à direita seguindo numa distância de **14,00m**, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 1037 e 1039-fundos da Rua Padre Adelino numa distância de **2,58m** até encontrar o ponto D, deste deflete à esquerda e segue confrontando a ÁREA REMANESCENTE do imóvel da matrícula 215.187 do 7ºR.I. numa distância de **34,82m** até encontrar o ponto C, deste deflete à esquerda e segue confrontando com a

casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni numa distância de **2,61m** até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de **88,24m²**.

2.3 Portanto, remanescerá na propriedade da **INCORPORADORA** o imóvel abaixo descrito ("Imóvel"):

"Prédios, casas e respectivo terreno situados na Avenida Alcântara Machado nºs 4.398, 992/998, 4.272 a 4.360 (com área construída de 15.788,64m²) e 4.372 (com área construída de 196,00m²) e Rua Padre Adelino, nºs 1.003, 1.005, 1.009, 1.011, 1.017, 1.023, 1.031 e 1.095, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o prédio 4.414 da Avenida Alcântara Machado, deste segue pelo alinhamento da Avenida Alcântara Machado numa distância de ***16,45m*** *até encontrar o ponto A, deste ponto segue pelo novo alinhamento da Avenida Alcântara Machado, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de* ***126,06m*** *até encontrar o ponto B, daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05'35" numa distância de* ***77,81m****, confrontando com o imóvel n° 4.194 da Avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue com azimute 101°52'47" numa distância de* ***19,88m****, confrontando com o imóvel n°s 923/941 de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, imóvel n° 953 de propriedade de Nilson Nogueira Monteiro e outros e o imóvel n° 957 de propriedade de Dirce de Almeida Coppi, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 4, daí deflete à esquerda e segue com azimute 96°21'31" numa distância de* ***12,98m****, até encontrar o ponto 5, daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°39'17" numa distância de* ***4,81m****, até encontrar o ponto 6, confiando do ponto 4 ao ponto 6, com o imóvel n° 969 de propriedade de João Gomes da Costa e Jayme Marfinati e o imóvel n° 975 de Abimael Nogueira e Nilson M. Nogueira, ambos com frente para a Rua Padre Adelino; daí deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de* ***21,16m****, confrontando com o imóvel n° 981 de propriedade do Espólio de Piero Agugia, imóveis n°s 987/991 e 993/997 de propriedade de Bruna Pierono e outros, deste deflete à direita e segue numa distância de* ***38,52m*** *até encontrar o ponto C, confrontando com a casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016 numa distância de* ***34,82m*** *até encontrar o ponto D, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 1037 e 1039-fundos da Rua Padre Adelino numa distância de* ***38,12m****, deste deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de* ***52,42m****, confrontando com os imóveis n°s 1037/ 1.039-fundos, n°s 1.045/1.047, n° 1.059, n°s 1.069, 1.081/1.083 e n° 1.089, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue com azimute 183°59'43" numa distância de* ***10,14m****, confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 8, deste deflete à esquerda confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino por uma distância de* ***27,47m*** *até encontrar o ponto E, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de* ***17,03m*** *até encontrar o ponto F, daí*

deflete à esquerda e segue com azimute 03°44'34" numa distância de ***57,47m****, confrontando com o imóvel n° 202 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto 12, daí deflete à direita e segue com azimute 05°27'07" numa distância de* ***24,83m****, confrontando com o imóvel n° 198 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade de Bader Abessa, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda e segue com azimute 275°34'35" numa distância de* ***7,90m*** *confrontando com parte do imóvel n° 4.414 da Avenida Alcântara Machado, daí deflete à direita e segue numa distância de* ***34,60m****, confrontando ainda com o imóvel nº 4.414 da Avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de* ***14.132,11m"***

2.4 A futura doação já está contemplada no projeto de construção aprovado pela Municipalidade de São Paulo e nos quadros da NBR 12721, que integram o presente dossiê.

2.5 Aludida doação será formalizada, nos termos da Portaria n.º 36/15 da Secretaria de Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, antes ou depois do início das vendas das futuras unidades autônomas, e dessa forma, nos respectivos contratos de compromisso de venda e compra que forem anteriormente à doação haverá expressa menção a tal fato.

2.6 Em razão do acima exposto, a **INCORPORADORA** requer a abertura de matrículas individualizadas para as áreas a serem doadas e para a área remanescente (o imóvel), bem como o encerramento da matrícula anterior, referente ao imóvel unificado, conforme Capítulo I, acima, deste Cartório de Imóveis.

CAPÍTULO III - DA AFETAÇÃO DO IMÓVEL AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

3.1 Como titular de domínio da totalidade do imóvel (item 1.1.1, acima), a **INCORPORADORA** manifesta, pelo presente instrumento e regular forma de direito, sua vontade de submeter o empreendimento a ser construído sobre o terreno, retro descrito, ao regime de condomínio edilício, dividido em unidades autônomas, regido pela Lei Federal n.º 10.406/2002 (Código Civil), pela Lei Federal n.º 4.591/1964 e legislação complementar aplicável.

CAPÍTULO IV - DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

4.1 A **INCORPORADORA** aprovou projeto de construção, a ser erigida sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 1.1, supra, conforme o Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2022/03865-00, ora anexado.

4.2 Assim, sobre a totalidade do referido imóvel será construído o **CONDOMÍNIO**, composto de:

a) - um (01) **CENTRO DE COMPRAS E LAZER** composto por lojas, cinemas, , teatro e estacionamento, com finalidade comercial;

b) - uma (01) **TORRE HOTEL** composta por unidades hoteleiras, estacionamento, centro de convenções contendo 15 (quinze) pavimentos;

c) - uma (01) **TORRE RESIDENCIAL** subdividida em unidades autônomas de finalidade residencial e vagas de garagem contendo 27 (vinte e sete) pavimentos;

d) - uma (01) **TORRE CORPORATIVA** subdividida em unidades autônomas de finalidade comercial (serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado) e estacionamento contendo 22 (vinte e dois) pavimentos;

4.3 O **CONDOMÍNIO** terá acesso pela Avenida Alcântara Machado, nº 4272.

4.4 Os **Apartamentos**, os **Escritórios**, as **Unidades de Ensino**, as **Unidades Hoteleiras**, e **Unidades Comerciais e Unidades Shopping**, serão denominadas em conjunto como "**Unidades Autônomas**".

4.5 As especificidades do **CONDOMÍNIO** estão detalhadas na Convenção de Condomínio, a qual todos os adquirentes e condôminos estarão sujeitos.

4.5.1 Para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o **CONDOMÍNIO** se subdivide em 04 (quatro) **SETORES**, a saber:

A) - o **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, composto por três (03) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro;

b) - o **SETOR 2 – HOTELEIRO**, composto por pela unidade autônoma Centro de Convenções e duzentas e oitenta e sete (287) unidades autônomas hoteleiras **(Unidades Hoteleiras)**;

c) - o **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, composto por quinhentas e vinte (520) unidades autônomas residenciais **(Apartamentos)**;

d) - o **SETOR 4 – CORPORATIVO**, composto por sessenta (60) unidades autônomas conjuntos corporativos **(Escritórios)** e quatro (04) unidades autônomas de ensino **(Unidades de Ensino)**.

4.5.2 Em observância aos textos legais supra citados, o **CONDOMÍNIO** se dividirá em duas (02) partes distintas, a saber:

a) - partes de uso e propriedade comum aos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos.

b) - outra, composta de propriedade e uso exclusivos, consistente:

b.1) - nas unidades autônomas do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, de finalidade exclusivamente comercial;

b.2) - nas unidades autônomas do **SETOR 2 - HOTELEIRO** de finalidade exclusivamente hoteleira;

b.3) - nas unidades autônomas do **SETOR 3 - RESIDENCIAL** de finalidade exclusivamente residencial;

b.4) - nas unidades autônomas do **SETOR 4 – CORPORATIVO** de finalidade exclusivamente comercial;

4.6 As **partes comuns**, que constituem coisas de uso e propriedade comuns do **CONDOMÍNIO**, além daquelas relacionadas no art. 1.331, §2º, do Novo Código Civil, são as abaixo discriminadas e estão especialmente localizadas da seguinte forma:

COBERTURA:

Corporativo + unidades de ensino: vazios; laje impermeabilizada; coberturas em placa cimentícia; cobertura verde;

Residencial: vazios; laje impermeabilizada; coberturas em placa cimentícia; áreas para placas solares;

ÁTICO RESIDENCIAL (27º) E ATICO 02 CORPORATIVO (23º):

Corporativo + Unidades de Ensino: uma (01) área técnica / casa de máquinas elev. zona alta; circulação; uma (01) escada de emergência/serviço número 05; um (01) poço do elevador de emergência/serviço (elevador número 18); lajes impermeabilizadas descobertas; vazios;

Residencial: cinco (05) poços de elevadores (numerados de 01 a 05, sem parada, sendo o 05 poço do elevador de emergência/serviço); um (01) acesso técnico/área técnica; circulação; uma (01) escada de emergência (número 03); uma (01) área técnica / central de aquecimento; uma (01) área técnica / reservatório; uma (01) área técnica / sistema de aquecimento; uma (01) área técnica / casa de bombas incêndio; duas (02) áreas para placas solares / laje impermeabilizada / área descoberta; vazios;

25º e 26º PAVIMENTO RESIDENCIAL (Planta Tipo 04):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) áreas técnicas / salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum;

duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

22º PAVIMENTO – ÁTICO CORPORATIVO:

Corporativo + Unidades de Ensino: lajes impermeabilizadas; quatro (04) áreas técnicas climatização; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema de reuso; duas (02) áreas técnicas / casas de máquinas de exaustão; uma (01) área técnica / subestação transformadora; uma (01) área técnica / casa de máquinas extração de fumaça; circulação; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema potável; uma (01) área técnica / casa de bombas de incêndio; uma (01) área técnica / casa de máquinas ar condicionado elevadores zona alta; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; uma (01) área técnica / sala de painéis; uma (01) área técnica / sala de antenas; uma (01) escada de emergência número 05 com antecâmara; vazios.

16º ao 24º PAVIMENTO – RESIDENCIAL (Planta Tipo 03):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

16º ao 21º PAVIMENTOS - CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO - CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) área técnica / casa de máquinas dos elevadores; um (01) hall técnico; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO (Planta Tipo 02) – RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

22º PAVIMENTO – ÁTICO CORPORATIVO:

Corporativo + Unidades de Ensino: lajes impermeabilizadas; quatro (04) áreas técnicas climatização; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema de reuso; duas (02) áreas técnicas / casas de máquinas de exaustão; uma (01) área técnica / subestação transformadora; uma (01) área técnica / casa de máquinas extração de fumaça; circulação; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema potável; uma (01) área técnica / casa de bombas de incêndio; uma (01) área técnica / casa de máquinas ar condicionado elevadores zona alta; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; uma (01) área técnica / sala de painéis; uma (01) área técnica / sala de antenas; uma (01) escada de emergência número 05 com antecâmara; vazios.

16º ao 24º PAVIMENTO – RESIDENCIAL (Planta Tipo 03):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

16º ao 21º PAVIMENTOS - CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO - CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) área técnica / casa de máquinas dos elevadores; um (01) hall técnico; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO (Planta Tipo 02) – RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

15º PAVIMENTO - ÁTICO DO HOTEL:

Hotel: uma (01) área técnica / reservatório; vazios;

14º PAVIMENTO – CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) casa de máquinas ar-condicionado elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 10 a 13; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

14º PAVIMENTO (Planta Tipo 01) – RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

COBERTURA - HOTEL:

Hotel: laje impermeabilizada / área descoberta; uma (01) área técnica / de reservatórios; poços dos elevadores numerados de 06 a 08; poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) área técnica – aquecimento de gás; uma (01) área técnica; uma (01) área técnica – climatização; uma (01) área técnica sob pérgula; vazios; área descoberta / laje impermeabilizada / cobertura escada;

13º PAVIMENTO – CORPORATIVO:

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall de elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

07º ao 13º PAVIMENTOS – RESIDENCIAL (Planta Tipo 01):

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

07º ao 13º PAVIMENTOS – HOTEL:

Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) área técnica / sala automação e elétrica; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall; circulação; uma (01) rouparia; vazios.

8º ao 12º PAVIMENTOS – CORPORATIVO (Zona Baixa)

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall dos elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; vazios.

7º PAVIMENTO – CORPORATIVO

Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poço dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; vazios.

COBERTURA – SHOPPING:

Shopping: cobertura sem acesso; coberturas verde; vazio descoberto;

6º PAVIMENTO - RESIDENCIAL:

Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; coberturas verdes; vazios.

6º PAVIMENTO – CORPORATIVO (EDUCAÇÃO)

Unidades de ensino: duas (02) áreas técnicas – ar-condicionado; dois (02) elevadores numerados como 10 e 11; vazios.

Corporativo: dois (02) elevadores numerados como 12 e 13; poço dos elevadores numerados de 14 a 17; vazios.

Corporativo + Unidades de ensino: um (01) hall; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; vazios.

HOTEL:

Hotel: laje impermeabilizada; uma (01) área técnica / manutenção de desvios de instalações hidráulicas; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08;

4º PAVIMENTO / INTERMEDIÁRIO – SHOPPING (ADM TEATRO)

Cinema/Teatro: um (01) elevador número 32; duas (02) escadas de emergência números - 17 com duas (02) antecâmaras – 17 e 18; duas (02) áreas técnicas / climatização; duas (02) passarelas técnicas; um (01) poço de elevador número 33 sem parada;

Shopping: uma (01) área técnica / reservatórios; uma (01) passarela técnica / acesso técnico; uma (01) sala de painéis; uma (01) área técnica / climatização; vazios.

5º PAVIMENTO – EDUCAÇÃO + LAZER RESIDENCIAL

Unidades de Ensino: duas (02) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) administração; jardim sobre laje; vazios.

Unidades de Ensino + Corporativo: um (01) hall social; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras;

Residencial: terraços cobertos; terraços descobertos; uma (01) piscina; uma (01) área para churrasco com terraço descoberto; uma (01) co-kitchen com terraço descoberto; uma (01) área de apoio para cozinha; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); um (01) armazém; quatro (04) lounges nomeados de A a D; dois (02) vestiários; uma (01) área para coliving; uma (01) sauna; uma (01) área para equipamento sauna; quatro (04) sanitários (sendo dois PNE); uma (01) área para manicure; uma (01) área para massagem; área de lazer; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); uma (01) antecâmara; um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) elevador de emergência/serviço número 05; um (01) monta carga; uma (01) lavanderia; uma (01) área para lockers; um (01) hall snacks; uma (01) academia com dois (02) sanitários PNE; vazios.

Hotel: uma (01) escada de emergência número 01; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 04; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08;

Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18;

3º INTERMEDIÁRIO - TEATRO

Teatro: dois (02) elevadores números 32 e 33; uma (01) escada de emergência número 17; duas (02) antecâmaras; vazios.

Shopping: três (03) poços dos elevadores numerados de 19 a 21; vazio descoberto.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; uma (01) escada sem acesso ao pavimento; uma (01) escada de emergência número 04 sem acesso ao pavimento;

Residencial: uma (01) área técnica / casa de bombas de piscina; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 03 sem acesso; uma (01) antecâmara sem acesso; um (01) poço de monta carga; quatro (04) poços de elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de elevador de emergência/serviço número 05; vazios.

Corporativo: uma (01) escada de emergência número 18; oito (08) poços dos elevadores numerados de 10 a 17; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18 e duas (02) escadas de emergência números 05 e 06 sem acesso ao pavimento;

2º INTERMEDIÁRIO – PLATEIA ALTA TEATRO + RESIDENCIAL LAZER INFERIOR

Residencial: uma (01) área técnica - climatização; uma (01) escada de emergência número 03; uma (01) escada de emergência número 02 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; um (01) poço de monta carga; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall; um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) área para co-working; uma (01) sala de jogos; uma (01) escada não numerada; vazios; quatro (04) sanitários, sendo dois (02) PNE; uma (01) copa.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; duas (02) escada de emergência número 01 e 04 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios;

Corporativo + Unidades de Ensino: uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; uma (01) área técnica – automação; duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; uma (01) antecâmara; vazios.

Shopping: uma (01) escada; três (03) elevadores numerados de 19 a 21; um (01) hall; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 26 a 29; uma (01) escada não nomeada; quatro (04) áreas técnicas – casa de máquinas dos elevadores; uma (01) escada de emergência número 15; uma (01) antecâmara; cobertura; jardim sobre laje; terraço descoberto; vazios.

Teatro/Cinema: dois (02) elevadores números 32 e 33; duas (02) escadas de emergência números 17 e 18; duas (02) antecâmaras; vazios: cobertura verde.

Corporativo: oito (08) poços dos elevadores numerados de 10 a 17; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18.

1º INTERMEDIÁRIO – CINEMA + TEATRO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; um (01) poço de monta carga; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03 sem acessos; vazios.

Hotel: uma (01) área técnica / casa de máquinas – extração de fumaça; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04, sendo a 04 sem acesso; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

Corporativo + Unidades de Ensino: duas (02) escadas de emergência números 05 e 06;

Shopping: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 19 a 21 e 36; coberturas sem acesso; vazios.

Teatro/Cinema: área técnica; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18; três (03) poços de elevadores números 26, 27 e 32; um (01) elevador número 33; quatro (04) escadas de emergência números 13, 17, 18 e 20; duas (02) escadas sem acesso; uma (01) antecâmara; vazios.

Corporativo: oito (08) poços de elevadores números 10 a 17.

4º PAVIMENTO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 02 sem acesso; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

Convenções: dois (02) poços dos elevadores números 30 e 31.

Shopping: quinze (15) elevadores números 10 a 17 e 19 a 21, 28 e 34 a 36; duas (02) escadas de emergência números 01 e 8; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica – sala de automação; quatro (04) escadas rolantes números 17 a 20; jardim sobre laje, cobertura sem acesso; terraço; vazios; circulação.

Cinema/Teatro: treze (13) escadas de emergência números 04 a 07 e 09 a 21; uma (01) área técnica – sala de automação; onze (11) antecâmaras; s; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; vazios; uma (01) escada rolante número 21.

Cinema/Teatro + Shopping: seis (06) elevadores números 26 a 29 e 32 a 33; circulação.

3º PAVIMENTO

Shopping: três (03) elevadores números 34, 35 e 36; três (03) poços dos elevadores numerados de 19 a 21; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) lobby do hotel; vazios.

Convenções: dois (02) elevadores números 30 e 31; um (01) elevador de monta carga; dezoito (18) escadas de emergência números 04 a 21, sendo que as escadas números 5, 6, 8, 9, 11, 14, 17, 18 e 21 não terão acesso ao pavimento; três (03) antecâmaras; cinco (05) áreas técnicas – fancoil; uma (01) área técnica / câmara de exaustão; uma (01) área técnica / subestação; (01) antecâmara; uma (01) câmaras de fumaça – fancoils; uma (01) escada marinheiro de uso restrito para acesso à área técnica; um (01) apoio convenções; três elevadores (03) elevadores numerados de 26, 28 e 29; um (01) poço do elevador número 27; vazios.

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03 sem acesso ao pavimento; vazios.

Corporativo: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17.

2º PAVIMENTO – CONVENÇÕES

Shopping: uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) antecâmara; seis (06) elevadores numerados de 19 a 21, 34, 35 e 36; oito (08) escadas rolantes números 13 a 20; vazios; circulação e terraço coberto.

Hotel: um (01) hall elevadores hotel; três (03) elevadores números 06 a 08; um (01) elevador de emergência número 09; vazios.

Centro de convenções: seis (06) elevadores números 26 a 31; um (01) elevador de monta carga; circulação; dois (02) sanitários PNE; uma (01) área técnica / fancoil; treze (13) antecâmaras; dezoito (18) escadas de emergência números 04 a 21; um (01) hall; uma (01) escada marinheiro de uso restrito para acesso à área técnica; terraço; depósito; um (01) elevador de emergência número 18; dois (02) elevadores números 13 e 16; terraço.

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 02 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios.

Corporativo: seis (06) poços de elevadores números 10 a 12, 14, 15 e 17; vazios.

JIRAU - 1º PAVIMENTO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, ambas sem acesso ao pavimento; vazios.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

Corporativo: um (01) poço do elevador de emergência número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17;

Shopping: dezenove (19) escadas de emergência números 01 e 04 a 21; seis (06) poços de elevadores números 19 a 21, 30, 31 e 36; duas (02) antecâmaras; vazios.

1º PAVIMENTO – LOJAS

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sem acesso ao pavimento; um (01) poço monta cargas; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

Corporativo: um (01) elevador de emergência número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17; vazios.

Shopping: dezenove (19) escadas de emergência números 01 e 04 a 21; uma (01) área técnica / sala automação; treze (13) elevadores números 19 a 21 e 26 a 31, 34, 35 e 36 e um (01) elevador não numerado; nove (09) antecâmaras; oito (08) escadas rolantes números 09 a 16; um (01) hall; um (01) hall de serviço; dois (02) depósitos de material de limpeza; sanitário (08) sanitários PNE; circulação; jardineiras; um (01) terraço; vazios.

Condomínio: área técnica descoberta – torre de resfriamento;

JIRAU - TÉRREO

Residencial: poços dos elevadores; duas (02) escadas; vazios.

Hotel: poços de elevadores; vazios.

Corporativo: poços de elevadores; vazios.

Shopping: onze (11) escadas; vazios.

Condomínio: cobertura verde.

TÉRREO

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03; uma (01) antecâmara; um (01) poço monta carga; um (01) lobby residencial; uma (01) tomada ar pressurização; uma (01) tomada de ar gerador; exaustão geradores; uma (01) marquise; acesso pedestre residencial; jardim sobre laje; pet place; vazios;

Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; vazios;

Corporativo + Unidades de Ensino: um (01) lobby corporativo; dez (10) elevadores números 10 a 17 24 e 25; quatro (04) elevadores números 14 a 17; um (01) elevador de emergência número 18; duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica / sala automação; dois (02) sanitários PNE; circulação; vazios;

Shopping: quinze (15) escadas de emergência números 07 a 21; uma (01) antecâmara; quinze (15) elevadores números 19 a 23, 26 a 31, 34, 35 e 36 e um (01) elevador não numerado; um (01) hall; seis (06) escadas rolantes números 07 a 12; praças cobertas; vazio descoberto; circulação; dois (02) depósitos de material de limpeza ("DML"); um (01) hall serviço; uma (01) área técnica / sala automação;

Condomínio: exaustão garagem – desvio grelha; acesso veículos; rampa descoberta desce para 1º SS; rua interna; duas (02) tomadas de ar; duas (02) áreas de exaustão SS; rampa sobe/desce da doca; uma (01) escada descoberta; entrada entrada/saída serviços (utilitários / caminhões / motos); rampa sobe/desce do 2º SS; entrada de veículos leves subsolos; saída de veículos leves subsolos; entrada / saída docas; entrada / saída de veículos; área de embarque e desembarque; circulação de veículos leves; duas (02) exaustão da garagem; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: seis (06) espaços para veículos leves; quatro (04) espaço para motocicletas de entrega; um (01) espaço para táxi;

1º SUBSOLO

Hotel: três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) área técnica / sala TI; circulação; uma (01) área técnica / geradores hotel; uma (01) área técnica / sala de painéis; duas (02) áreas técnicas / SE hotel; uma (01) área técnica / painéis T.; uma (01) área técnica / sala DG; circulação; vazios;

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) clausura residencial; uma (01) área técnica / sala DG residencial; um (01) depósito entr.; um (01) monta carga; três (03) áreas técnicas / sala elétrica; circulação; um (01) poço de elevador número 36; dois (02) bicicletários, sendo um com espaço para vinte e cinco (25) bicicletas e outro com espaço para quatrocentas e noventa e cinco (495) bicicletas; vazios;

Shopping: um (01) acesso das escadas rolantes; duas (02) escadas rolantes números 05 e 06 (sobe/desce 2º SS); duas (02) escadas rolantes números 07 e 08 (sobe/desce térreo); sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) hall; quatro (04) poços dos elevadores 26, 27, 30 e 31; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; circulação; um (01) acesso / ident. serviços; um (01) acesso pedestres; duas (02) escadas de emergência nºs 07 e 20; um (01) bicicletário com espaço para cinquenta e oito (58) vagas para bicicletas; uma (01) área para vallet; vazios;

Corporativo: um (01) hall social; dois (02) elevadores números 24 e 25; circulação; quatro (04) áreas técnicas / poços de elevadores; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; duas (02) áreas técnicas / sala de telecomunicações; dois (02) vestiários PNE; dois (02) vestiários ciclistas; três (03) bicicletários, sendo um com espaço para cento e dezesseis (116) vagas para bicicletas, um com espaço para vinte e nove (29) vagas para bicicletas e outro com espaço para dezoito (18) vagas para bicicletas;

Condomínio: áreas permeáveis; uma (01) área técnica / câmara pressurização com antecâmara; uma (01) área técnica / pressurização com antecâmara; quatro (04) áreas técnicas / exaustão; uma (01) área técnica / reservatório de aproveitamento de águas pluviais; um (01) caixão perdido; circulação de pedestres; circulação veículos leves descoberta; saída de veículos leves do subsolo; (01) rampa sobe para térreo; uma (01) rampa descoberta desce do térreo; uma (01) rampa que desce para o 2º subsolo; uma (01) rampa que sobe do 2º subsolo; uma (01) portaria com um (01) sanitário; uma (01) escada descoberta (vem do térreo); acesso bicicletas; rampas estacionamento; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: cento e nove vagas (109) para veículos de passeio; oito (08) vagas para PCD; seis (06) vagas para motos;

2º SUBSOLO

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; um (01) depósito químico; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de estoque e papelaria; uma (01) sala de governança; uma (01) área de passagem e lavagem de roupas; circulação; dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; um (01) refeitório / área de descanso; circulação de pedestres; um (01) hall; uma (01) área de triagem (cozinha); um (01) almoxarifado central; uma (01) sala de coordenação; um (01) depósito frigobar; um (01) depósito para lixo seco / reciclável; um (01) depósito para lixo orgânico; um (01) depósito coord. manutenção; um (01) arquivo morto; uma (01) sala de manutenção / almoxarifado; vazios;

Residencial: quatro (04) elevadores números 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) área para lixo; um (01) monta carga; uma (01) clausura; uma (01) área para delivery; uma (01) circulação de serviço; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de manutenção; vazios;

Shopping: duas (02) escadas rolantes números 05 e 06 (sobe/desce 1º SS); duas (02) escadas rolantes números 03 e 04 (sobe/desce 3º SS); um (01) hall das escadas rolantes; doze (12) elevadores números 19 a 23, 26 a 31 e 36; um (01) hall; uma escada de emergência número 20; uma (01) área de triagem; circulação; uma (01) vaga para ambulância; uma (01) portaria com antecâmara e sanitário; um (01) sanitário; três (03) clausuras; um (01) guarda volumes; uma (01) sala de expedição; um (01) depósito mudanças; uma (01) oficina / manutenção; um (01) hall baldeação; uma (01) escada número 16 com módulo cadeirante; um (01) depósito de material de limpeza ("DML") geral; um (01) depósito de material de limpeza ("DML") manutenção corporativo; um (01) depósito trans. resíduos (corporativo); dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; uma (01) copa funcionários; uma (01) sala de atendimento com dois (02) sanitários PNE, uma (01) sala de administração; uma (01) sala de reunião; uma (01) sala de segurança com sanitário PNE; um (01) depósito jardim; uma (01) sala de bombeiros; cinco (05) depósitos privativos; vazios;

Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Condomínio: áreas permeáveis; quatro (04) áreas técnicas / exaustão; seis (06) áreas técnicas / câmara exaustão; duas (02) áreas técnicas / câmara contr. fumaça; uma (01) área técnica / reservatórios; uma (01) área técnica / telecomunicações; duas (02) áreas técnicas / sala automação; quatro (04) áreas técnicas / depósitos de lixo; uma (01) área técnica / subestação; três (03) áreas técnicas / cogeração; duas (02) rampas que sobe /

desce do térreo; uma (01) rampa que desce para o 3º subsolo; uma (01) rampa que sobe para o 1º subsolo; vazios; uma (01) rampa que desce do 1º subsolo; uma (01) rampa que sobe do 3º subsolo; uma (01) rampa que desce do 3º subsolo; uma (01) rampa que sobe/desce para doca; vinte e uma (21) vagas para utilitários; quatro (04) vagas para caminhões; vinte e cinco (25) vagas para motos numeradas de 01 a 25;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: cento e noventa e duas vagas (192) para veículos de passeio; oito (08) vagas para PCD; uma (01) vaga para ambulância; dezenove (19) vagas para motos numeradas de 26 a 44;

3º SUBSOLO

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) clausura; uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;

Shopping: duas (02) escadas rolantes números 01 e 02 (sobe/desce 4º SS); duas (02) escadas rolantes números 03 e 04 (sobe/desce 2º SS); um (01) hall das escadas rolantes; sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) poço de elevador número 09; dois (02) halls; uma (01) área técnica / poço de elevador; nove (09) depósitos privativos; vazios;

Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) hall; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; ma (01) clausura; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Condomínio: áreas permeáveis; uma (01) área técnica / estação de tratamento de efluentes ("ETE"); doze (12) áreas técnicas / exaustão; uma (01) escada de acesso circulação; uma (01) área técnica – cogeração; duas (02) rampas de acesso ao 2º subsolo; duas; (02) rampas de acesso ao 4º subsolo; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: quatrocentas e trinta (430) vagas para veículos de passeio; dez (10) vagas para PCD;

4º SUBSOLO

Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) clausura; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;

Shopping: duas (02) escadas rolantes números 01 e 02 (sobe/desce 4º SS); um (01) caixão perdido (poço da escada rolante); sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) hall das escadas rolantes; um (01) hall; oito (08) depósitos privativos; vazios;

Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) hall; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; uma (01) clausura; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

Condomínio: áreas permeáveis; três (03) áreas técnicas / reservatórios; nove (09) áreas técnicas / exaustão; uma (01) área técnica / cogeração / sala dos motogeradores a gás natural; uma (01) área técnica / reservatório de controle de escoamento superficial; duas (02) rampas de acesso ao 3º SS; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: quatrocentas e trinta e oito (438) vagas para veículos de passeio; quatro (04) vagas para visitantes; quatro (04) vagas para PCD; dezenove (19) vagas para motos.

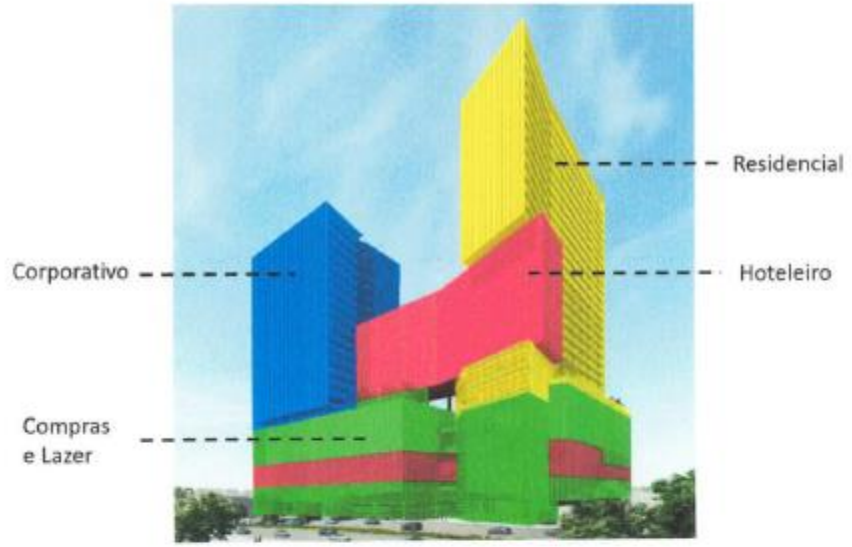
5º SUBSOLO

Condomínio: três (03) áreas técnicas / cogeração; uma (01) escada;

A) - LOCALIZAÇÃO:

A.2) DA LOCALIZAÇÃO SETORES

A localização de cada setor no terreno encontra-se definida no projeto aprovado pela Municipalidade de São Paulo, conforme croquis abaixo.



A.1) - UNIDADES AUTÔNOMAS – DO SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
1º Subsolo	Unidade Shopping
Térreo	Unidade Shopping
Jirau do Térreo	Unidade Shopping
1º Pavimento	Unidade Shopping
Jirau do 1º Pavimento	Unidade Shopping
2º Pavimento	Unidade Shopping
3º Pavimento	Unidade Shopping
4º Pavimento	Unidade Shopping, Unidade Cinema/Teatro
1º Intermediário	Unidade Shopping, Unidade Cinema/Teatro
2º Intermediário	Unidade Cinema/Teatro
3º Intermediário	Unidade Cinema/Teatro

A.2) - UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 2 - HOTEL

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
2º Pavimento	Unidade Convenções
3º Pavimento	Unidade Convenções
7º Pavimento	Unidades Hoteleiras 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741
8° Pavimento	Unidades Hoteleiras 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822,

	823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841
9° Pavimento	Unidades Hoteleiras 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941
10º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041
11º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141
12º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241
13º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341

A.3) - UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 3 - RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
6º Pavimento	Apartamentos 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621
7º Pavimento	Apartamentos 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721
8º Pavimento	Apartamentos 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821
9º Pavimento	Apartamentos 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921,
10º Pavimento	Apartamentos 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021
11º Pavimento	Apartamentos 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121

12º Pavimento	Apartamentos 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221
13º Pavimento	Apartamentos 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321
14º Pavimento	Apartamentos 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421
15º Pavimento	Apartamentos 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1524, 1526, 1528, 1529, 1530, 1531
16º Pavimento	Apartamentos 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631
17º Pavimento	Apartamentos 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731
18º Pavimento	Apartamentos 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831
19º Pavimento	Apartamentos 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931
20º Pavimento	Apartamentos 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
21º Pavimento	Apartamentos 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131
22º Pavimento	Apartamentos 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231
23º Pavimento	Apartamentos 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331

24º Pavimento	Apartamentos 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431
25º Pavimento	Apartamentos 2501, 2502, 2504, 2506, 2507, 2514, 2515, 2520, 2522, 2523, 2524, 2525
26º Pavimento	Apartamentos 2601, 2602, 2604, 2606, 2607, 2614, 2615, 2620, 2622, 2623, 2624, 2625

A.4) - UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 4 - CORPORATIVO

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
5º Pavimento	Unidades de Ensino 501, 503
6º Pavimento	Unidades de Ensino 601, 603
7º Pavimento	Escritórios 701, 702, 703, 704
8º Pavimento	Escritórios 801, 802, 803, 804
9º Pavimento	Escritórios 901, 902, 903, 904
10º Pavimento	Escritórios 1001, 1002, 1003, 1004
11º Pavimento	Escritórios 1101, 1102, 1103, 1104
12º Pavimento	Escritórios 1201, 1202, 1203, 1204
13º Pavimento	Escritórios 1301, 1302, 1303, 1304
14º Pavimento	Escritórios 1401, 1402, 1403, 1404
15º Pavimento	Escritórios 1501, 1502, 1503, 1504
16º Pavimento	Escritórios 1601, 1602, 1603, 1604
17º Pavimento	Escritórios 1701, 1702, 1703, 1704
18º Pavimento	Escritórios 1801, 1802, 1803, 1804
19º Pavimento	Escritórios 1901, 1902, 1903, 1904
20º Pavimento	Escritórios 2001, 2002, 2003, 2004
21º Pavimento	Escritórios 2101, 2102, 2103, 2104

CAPÍTULO V - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

5.1 O **CONDOMÍNIO** ficará sujeito à convenção de condomínio, que acompanha o presente e que atende aos requisitos do Código Civil e legislação complementar aplicável.

CAPÍTULO VI - DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

6.1 A **INCORPORADORA** declara para os devidos fins, que neste ato submete o empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

6.1.1 Por força da instituição do patrimônio de afetação, as frações ideais de terreno e as acessões objeto do **CONDOMÍNIO**, bem como os demais bens e direitos a eles vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da **INCORPORADORA** e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução de tal parcela da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da **INCORPORADORA**.

6.2 Deste modo, a **INCORPORADORA** requer a respectiva averbação ao pé da Matrícula do imóvel.

CAPÍTULO VII – DA ÁREA DE FRUIÇÃO

7.1 A **INCORPORADORA**, na qualidade de titular de domínio, aprovou, perante a Prefeitura do Município de São Paulo – SP o projeto de construção no Imóvel, utilizando-se do benefício urbanístico previsto no art. 82 da Lei Municipal nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico – PDE) e no art. 88, da Lei Municipal nº 16.402/2016 (Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), conforme Alvará de Aprovação nº 2022/03865-00, publicado no Diário Oficial do Município, em 10/05/2022, decorrente do Processo Administrativo nº 2019/0029595-0.

7.1.1 Diante disso, a **INCORPORADORA**, de forma irrevogável e irretratável, com a expressa anuência da Municipalidade no referido processo administrativo, providenciará a averbação na matrícula no Imóvel da Área de Fruição, localizada e determinada do Imóvel conforme Projeto Aprovado, com área total de --- m², considerada como área de uso comum do **CONDOMÍNIO** ("Fruição Coberta", "Fruição Descoberta" e, em conjunto, a "**Área de Fruição**"), abaixo descrita:

*"Tem início e fechamento no **ponto F1**, localizado no novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado, distante 16,51m do ponto B, ponto este localizado no novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o imóvel nº 4.194 da Avenida Alcântara Machado, do ponto F1 segue pelo novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado (Área "A" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **12,44m** até encontrar o **ponto F2**, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar o ponto F5, pelos seguintes trechos: Do **ponto F2** deflete à direita e segue por uma distância de **21,82m** até encontrar o **ponto F3**; Do **ponto F3** deflete à esquerda e segue por uma distância do arco de **1,21m**, corda de 1,20m, raio de 3,06m até encontrar o **ponto F4**; Do **ponto F4** deflete à direita e segue por uma distância de **10,01m** até encontrar o **ponto F5**, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 7,19m até encontrar o **ponto FI-1**,*

ponto este localizado na divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, do ponto FI-1 passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar novamente o ponto FI1, pelos seguintes trechos: Do ponto FI-1 deflete à esquerda e segue por uma distância de ***8,76m*** *até encontrar o* ***ponto FI-2****;Do ponto FI-2 deflete à direita e segue por uma distância de* ***3,20m*** *até encontrar o* ***ponto FI-3****;Do ponto FI-3 deflete à direita e segue por uma distância de* ***8,76m*** *até encontrar o* ***ponto FI-4****;Do ponto FI-4 deflete à direita e segue por uma distância de* ***3,20m*** *até encontrar o* ***ponto FI-1****, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 7,19m até encontrar novamente o* ***Ponto F5****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***27,39m*** *até encontrar* ***ponto F6****, deste ponto deflete à esquerda continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***32,12m*** *até encontrar* ***ponto F7****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado (Área "A" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de* ***4,78m*** *até encontrar o* ***ponto F8****, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública até encontrar o ponto F21, pelos seguintes trechos: Do ponto F8 deflete à direita e segue por uma distância de* ***35,66m*** *até encontrar o* ***ponto F9****; Do ponto F9 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***14,24m*** *até encontrar o* ***ponto F10****; Do ponto F10 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***46,11m*** *até encontrar o* ***ponto F11****; Do ponto F11 deflete à direita e segue por uma distância de* ***6,25m*** *até encontrar o* ***ponto F12****; Do ponto F12 deflete à direita e segue por uma distância de* ***44,43m*** *até encontrar o* ***ponto F13****;Do ponto F13 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***12,34m*** *até encontrar o* ***ponto F14****;Do ponto F14 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***5,59m*** *até encontrar o* ***ponto F15****;Do ponto F15 deflete à direita e segue por uma distância de* ***4,36m*** *até encontrar o* ***ponto F16****;Do ponto F16 deflete à direita e segue por uma distância de* ***8,92m*** *até encontrar o* ***ponto F17****;Do ponto F17 deflete à direita e segue por uma distância de* ***1,47m*** *até encontrar o* ***ponto F18****;Do ponto F18 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***14,89m*** *até encontrar o* ***ponto F19****;Do ponto F19 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***15,22m*** *até encontrar o* ***ponto F20****;Do ponto F20 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***32,91m*** *até encontrar o* ***ponto F21****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Rua Padre Adelino (Área "C" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de* ***7,67m*** *até encontrar o* ***ponto F22****, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***42,49m*** *até encontrar* ***ponto F23****, deste ponto deflete à esquerda continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***3,64m*** *até encontrar* ***ponto F24****, deste ponto deflete à direita continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública por uma distância de* ***4,11m*** *até encontrar* ***ponto F25****, deste ponto deflete à direita e passa a seguir pelo*

alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 4,60m até encontrar o ***ponto FI-5****, ponto este localizado na divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, do ponto FI-5 passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar novamente o ponto FI5, pelos seguintes trechos: Do ponto FI-5 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***3,20m*** *até encontrar o* ***ponto FI-6****;Do ponto FI-6 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***8,76m*** *até encontrar o* ***ponto FI-7****;Do ponto FI-7 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***3,20m*** *até encontrar o* ***ponto FI-8****;Do ponto FI-8 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***8,76m*** *até encontrar o* ***ponto FI-5****, deste ponto deflete à direita e passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela Área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. destinada à Fruição Pública por uma distância de 4,60m até encontrar novamente o* ***Ponto F25****, deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com a área da Matrícula 215.187 do 7ºR.I. não destinada à Fruição Pública, até encontrar o ponto F1, pelos seguintes trechos:Do ponto F25 deflete à direita e segue por uma distância de* ***21,08m*** *até encontrar* ***ponto F26****; Do ponto F26 deflete à direita e segue por uma distância de* ***20,11m*** *até encontrar* ***ponto F27****;Do ponto F27 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***8,70m*** *até encontrar* ***ponto F28****;Do ponto F28 deflete à direita e segue por uma distância de* ***6,34m*** *até encontrar* ***ponto F29****; Do ponto F29 deflete à direita e segue por uma distância de* ***10,10m*** *até encontrar* ***ponto F30****;Do ponto F30 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***14,77m*** *até encontrar* ***ponto F31****; Do ponto F31 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***4,80m*** *até encontrar* ***ponto F32****;Do ponto F32 deflete à direita e segue por uma distância de* ***5,30m*** *até encontrar* ***ponto F33****;Do ponto F33 deflete à direita e segue por uma distância de* ***5,09m*** *até encontrar* ***ponto F34****;Do ponto F34 deflete à direita e segue por uma distância de* ***6,81m*** *até encontrar* ***ponto F35****;Do ponto F35 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***1,16m*** *até encontrar* ***ponto F36****;Do ponto F36 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***2,63m*** *até encontrar* ***ponto F37****;Do ponto F37 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***14,09m*** *até encontrar* ***ponto F38****;Do ponto F38 deflete à esquerda e segue por uma distância de* ***12,86m*** *até encontrar* ***ponto F39****;Do ponto F39 deflete à direita e segue por uma distância de* ***4,25m*** *até encontrar* ***ponto F1****, que deu início a esta descrição, encerrando a área de* ***3.275,50m²****."*

7.1.2 A Área de Fruição está perfeitamente delimitada e desenhada na planta carimbada e aprovada pela Municipalidade.

7.2 Tendo em vista a finalidade da Área de Fruição, são as seguintes as restrições ao direito de plena propriedade e posse sobre dita área e as obrigações da **INCORPORADORA**, e, por sua vez, dos ocupantes e/ou condôminos do **CONDOMÍNIO**:

a) - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;

b) - deverá ser garantida a livre circulação de pedestres;

c) - a área não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno; e

d) - deverá ter tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote.

7.3 Por outro lado, principalmente para a segurança dos usuários e para a manutenção do padrão de qualidade da construção que será levada a cabo no local, as **INCORPORADORA** e o **CONDOMÍNIO**, inobstante seu dever de obter todas as autorizações e licenças que se fizerem necessárias para tal, poderão:

(i) - sem obstruir totalmente o acesso à Área de Fruição, inserir elementos decorativos e paisagísticos em harmonia com o restante do projeto paisagístico e arquitetônico do edifício a ser construído, bem como para garantir a segurança e a privacidade dos condôminos do **CONDOMÍNIO** e de seus usuários;

(ii) - fiscalizar o uso da Área de Fruição, inclusive com segurança privada por ela contratada, se for o caso, evitando-se, assim, que tal área seja utilizada para fins ilícitos ou atentatórios à moral e aos bons costumes, bem como que sobre ela ocorra qualquer forma de ocupação ilegal; e

(iii) - finalmente, regrar a forma de utilização, inclusive o controle de acesso noturno da Área de Fruição, bem como os usos conformes e não conformes, sempre com o objetivo de garantir a segurança dos condôminos do **CONDOMÍNIO**, seus usuários e terceiros, podendo impor referidas regras a todos aqueles que vierem a utilizá-la.

7.4 Tendo em vista a necessidade da prévia conclusão das obras para que a **INCORPORADORA** possa disponibilizar e efetivamente delimitar fisicamente a Área de Fruição, a **INCORPORADORA** somente será responsável pelo cumprimento do disposto nos itens 19.2 e 19.3, acima, a partir da obtenção do Certificado de Conclusão "Habite-se" de sua construção, bem como da averbação da conclusão da construção perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis.

7.4.1 A averbação na Matrícula do Imóvel está condicionada à efetiva conclusão da construção aprovada, independentemente de eventuais alterações de projeto que venham a ocorrer. Assim, se sobre o Imóvel não for finalizada a construção aprovada, a averbação na Matrícula não terá qualquer efeito ou validade.

7.4.2 Salvo pela condição mencionada no item 8.4.1 supra, a destinação da Área de Fruição é instituída em caráter perpétuo, ou seja, por duração indefinida, e a título gratuito, ou seja, sem qualquer pagamento.

7.4.3 Considerando que a Área de Fruição trata-se de área comum de uso exclusivo do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** conforme estabelecido na Convenção de Condomínio, a manutenção e conservação serão de sua exclusiva responsabilidade.

7.4.4 Na Área de Fruição poderão ser realizados eventos culturais, musicais, teatrais e esportivos. Havendo uma exploração comercial, caberá aos titulares de domínio das unidades autônomas do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** negociar, gerir o evento. Também poderão locá-la totalmente ou parte dela, sendo a renda revertida para o **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER.**

CAPÍTULO VIII- DAS DECLARAÇÕES

8.1 Em atendimento ao disposto no art. 32, da lei n.º 4.591/64, e no parágrafo único do art. 10, da Lei Federal n.º 4.864/65, a **INCORPORADORA** apresenta, abaixo, as declarações das alíneas "e", "i", "n" e "p", do referido dispositivo legal.

a) - QUADRO DISCRIMINATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO E COISAS COMUNS ("e" e "i")

O cálculo da área das edificações e discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns acham-se explicitados no quadro da NBr-12.721, e na Convenção de Condomínio, integrantes do presente dossiê, conforme abaixo:

b) - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS:

B.1) - SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER

Unidade Shopping: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 15543,51m², sendo 14776,92m² de área privativa coberta e 766,59m² de área privativa descoberta, área comum de 37712,277m², perfazendo a área total de 53255,787m², correspondendo à fração ideal de 0,273219 do terreno.

Unidade Cinema: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 6827,98m², área comum de 3672,292m², perfazendo a área total de 10500,272m², correspondendo à fração ideal de 0,073550 do terreno.

Unidade Teatro: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 4946,39m², área comum de 2660,315m², perfazendo a área total de 7606,705m², correspondendo à fração ideal de 0,053283 do terreno.

SETOR 2 - HOTEL

Unidade Convenções: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 8586,8m², área comum de 4618,239m², perfazendo a área total de 13205,039m², correspondendo à fração ideal de 0,092499 do terreno.

Unidades Hoteleiras 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,46m², área comum de 18,975m², perfazendo a área total de 39,435m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

Unidades Hoteleiras 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 25,39m², área comum de 23,545m², perfazendo a área total de 48,935m², correspondendo à fração ideal de 0,000339 do terreno.

Unidades Hoteleiras 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,66m², área comum de 27,505m², perfazendo a área total de 57,165m², correspondendo à fração ideal de 0,000396 do terreno.

Unidades Hoteleiras 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,27m², área comum de 18,797m², perfazendo a área total de 39,067m², correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.

Unidades Hoteleiras 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,63m², área comum de 18,204m², perfazendo a área total de 37,834m², correspondendo à fração ideal de 0,000262 do terreno.

Unidades Hoteleiras 706, 707, 708, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 737, 740, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 837, 840, 906, 907, 908, 910, 911, 912, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 934, 937, 940, 1006, 1007, 1008, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034, 1037, 1040, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1134, 1137, 1140, 1206, 1207, 1208, 1210, 1211, 1212, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1234, 1237, 1240, 1306,

1307, 1308, 1310, 1311, 1312, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1337 e 1340 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,97m², área comum de 18,519m², perfazendo a área total de 38,489m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 709, 733, 735, 736, 809, 833, 835, 836, 909, 933, 935, 936, 1009, 1033, 1035, 1036, 1109, 1133, 1135, 1136, 1209, 1233, 1235, 1236, 1309, 1333, 1335, 1336 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 24,13m², área comum de 22,376m², perfazendo a área total de 46,506m², correspondendo à fração ideal de 0,000322 do terreno.

Unidades Hoteleiras 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,83m², área comum de 26,736m², perfazendo a área total de 55,566m², correspondendo à fração ideal de 0,000385 do terreno.

Unidades Hoteleiras 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,77m², área comum de 19,26m², perfazendo a área total de 40,03m², correspondendo à fração ideal de 0,000277 do terreno.

Unidades Hoteleiras 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 725, 825, 925, 1025, 1125, 1225, 1325 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,48m², área comum de 18,992m², perfazendo a área total de 39,472m², correspondendo à fração ideal de 0,000274 do terreno.

Unidades Hoteleiras 726, 826, 926, 1026, 1126, 1226, 1326 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,39m², área comum de 18,909m², perfazendo a área total de 39,299m², correspondendo à fração ideal de 0,000272 do terreno.

Unidades Hoteleiras 738, 838, 938, 1038, 1138, 1228, 1338- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,81m², área comum de 28,572m², perfazendo a área total de 59,382m², correspondendo à fração ideal de 0,000411 do terreno.

Unidades Hoteleiras 739, 839, 939, 1039, 1139, 1229, 1339- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,14m², área comum de 18,678m², perfazendo a área total de 38,818m², correspondendo à fração ideal de 0,000269 do terreno.

Unidades Hoteleiras 741, 841, 941, 1041, 1141, 1241, 1341 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,43m², área comum de 18,946m², perfazendo a área total de 39,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

SETOR 3 - RESIDENCIAL

Apartamentos 601 e 602 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 603 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamento 604 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamento 605 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamento 606 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamento 607 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 608 e 609 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 610 e 611 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,930m², perfazendo a área total de 45,510m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 612 e 613 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 614 e 615 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 616 e 617 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 618 e 619 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamento 620 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamento 621 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202, 1301, 1302, 1401, 1402 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamentos 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamentos 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 708, 709, 808, 809, 908, 909, 1008, 1009, 1108, 1109, 1208, 1209, 1308, 1309, 1408, 1408 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 710, 711, 810, 811, 910, 911, 1010, 1011, 1110, 1111, 1210, 1211, 1310, 1311, 1410, 1411 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,51m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 712, 713, 812, 813, 912, 913, 1012, 1013, 1112, 1113, 1212, 1213, 1312, 1313, 1412, 1413 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 714, 715, 814, 815, 914, 915, 1014, 1015, 1114, 1115, 1214, 1215, 1314, 1315, 1414, 1415 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 716, 717, 816, 817, 916, 917, 1016, 1017, 1116, 1117, 1216, 1217, 1316, 1317, 1416, 1417- 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 718, 719, 818, 819, 918, 919, 1018, 1019, 1118, 1119, 1218, 1219, 1318, 1319, 1418, 1419- 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 720, 820, 920, 1020, 1120, 1220, 1320, 1420 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 721, 821, 921, 1021, 1121, 1221, 1321, 1421 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,910m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 1501, 1502 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 1503 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamento 1504 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamento 1505 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamento 1506 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamento 1507 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1508, 1509 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1510, 1511 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,51m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 1512, 1513 - 15º Pavimento: Cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1514, 1515 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1516, 1517 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 1518, 1519 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamento 1520 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamento 1521 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamento 1522 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamento 1524 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,71m², área comum de 19,16m², perfazendo a área total de 48,87m², correspondendo à fração ideal de 0,000321 do terreno.

Apartamento 1526 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,05m², área comum de 19,902m², perfazendo a área total de 50,952m², correspondendo à fração ideal de 0,000333 do terreno.

Apartamento 1528 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,2m², área comum de 22,215m², perfazendo a área total de 57,415m², correspondendo à fração ideal de 0,000372 do terreno.

Apartamento 1529 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,37m², área comum de 19,749m², perfazendo a área total de 50,119m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 1530 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 51,33m², área comum de 32,072m², perfazendo a área total de 83,402m², correspondendo à fração ideal de 0,000537 do terreno.

Apartamento 1531 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,59m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

Apartamentos 1601, 1602, 1701, 1702, 1801, 1802, 1901, 1902, 2001, 2002, 2101, 2102, 2201, 2202, 2301, 2302, 2401, 2402 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,170m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103, 2203, 2303, 2403 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamentos 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104, 2204, 2304, 2404 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 1605, 1705, 1805, 1905, 2005, 2105, 2205, 2305, 2405 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1606, 1706, 1806, 1906, 2006, 2106, 2206, 2306, 2406 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamentos 1607, 1707, 1807, 1907, 2007, 2107, 2207, 2307, 2407 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1608, 1609, 1708, 1709, 1808, 1809, 1908, 1909, 2008, 2009, 2108, 2109, 2208, 2209, 2308, 2309, 2408, 2409 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1610, 1611, 1710, 1711, 1810, 1811, 1910, 1911, 2010, 2011, 2110, 2111, 2210, 2211, 2310, 2311, 2410, 2411 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,510m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 1612, 1613, 1712, 1713, 1812, 1813, 1912, 1913, 2012, 2013, 2112, 2113, 2212, 2213, 2312, 2313, 2412, 2413 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1614, 1615, 1714, 1715, 1814, 1815, 1914, 1915, 2014, 2015, 2114, 2115, 2214, 2215, 2314, 2315, 2414, 2415 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1616, 1617, 1716, 1717, 1816, 1817, 1916, 1917, 2016, 2017, 2116, 2117, 2216, 2217, 2316, 2317, 2416, 2417 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 1618, 1619, 1718, 1719, 1818, 1819, 1918, 1919, 2018, 2019, 2118, 2119, 2218, 2219, 2318, 2319, 2418, 2419 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1620, 1720, 1820, 1920, 2020, 2120, 2220, 2320, 2420 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 1621, 1721, 1821, 1921, 2021, 2121, 2221, 2321, 2421 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 1622, 1722, 1822, 1922, 2022, 2122, 2222, 2322, 2422 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamentos 1623, 1723, 1823, 1923, 2023, 2123, 2223, 2323, 2423 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 40,85m², área comum de 25,526m², perfazendo a área total de 66,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000428 do terreno.

Apartamentos 1624, 1724, 1824, 1924, 2024, 2124, 2224, 2324, 2424 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,71m², área comum de 19,16m², perfazendo a área total de 48,87m², correspondendo à fração ideal de 0,000321 do terreno.

Apartamentos 1625, 1725, 1825, 1925, 2025, 2125, 2225, 2325, 2425 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,02m², área comum de 18,215m², perfazendo a área total de 46,235m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1626, 1726, 1826, 1926, 2026, 2126, 2226, 2326, 2426 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,05m², área comum de 19,902m², perfazendo a área total de 50,952m², correspondendo à fração ideal de 0,000333 do terreno.

Apartamentos 1627, 1727, 1827, 1927, 2027, 2127, 2227, 2327, 2427 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,02m², área comum de 18,215m², perfazendo a área total de 46,235m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1628, 1728, 1828, 1928, 2028, 2128, 2228, 2328, 2428 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,2m², área comum de 22,215m², perfazendo a área total de 57,415m², correspondendo à fração ideal de 0,000372 do terreno.

Apartamentos 1629, 1729, 1829, 1929, 2029, 2129, 2229, 2329, 2429 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,01m², área comum de 18,209m², perfazendo a área total de 46,219m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1630, 1730, 1830, 1930, 2030, 2130, 2230, 2330, 2430 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 51,33m², área comum de 32,072m², perfazendo a área total de 83,402m², correspondendo à fração ideal de 0,000537 do terreno.

Apartamentos 1631, 1731, 1831, 1931, 2031, 2131, 2231, 2331, 2431 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,059m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

Apartamentos 2501 e 2601 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 114,91m², área comum de 74,717m², perfazendo a área total de 189,627m², correspondendo à fração ideal de 0,001252 do terreno.

Apartamentos 2502 e 2602 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 2504 e 2604 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 2506 e 2606 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 119,47m², área comum de 77,083m², perfazendo a área total de 196,553m², correspondendo à fração ideal de 0,001292 do terreno.

Apartamentos 2507 e 2607 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 84,08m², área comum de 54,669m², perfazendo a área total de 138,749m², correspondendo à fração ideal de 0,000916 do terreno.

Apartamentos 2514 e 2614 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 83,94m², área comum de 54,6m², perfazendo a área total de 138,540m², correspondendo à fração ideal de 0,000915 do terreno.

Apartamentos 2515 e 2615 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 113,06m², área comum de 73,515m², perfazendo a área total de 186,575m², correspondendo à fração ideal de 0,001232 do terreno.

Apartamentos 2520 e 2620 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 2522 e 2622 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamentos 2523 e 2623 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 125,95m², área comum de 80,764m², perfazendo a área total de 206,714m², correspondendo à fração ideal de 0,001353 do terreno.

Apartamentos 2524 e 2624 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 147,16m², área comum de 93,335m², perfazendo a área total de 240,495m², correspondendo à fração ideal de 0,001563 do terreno.

Apartamentos 2525 e 2625 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,059m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

SETOR 4 - CORPORATIVO

Unidade de Ensino 501 - 5º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 1643,59m², sendo 1251,18m² de área privativa coberta e 392,41m² de área privativa descoberta, área comum de 383,694m², perfazendo a área total de 2027,284m², correspondendo à fração ideal de 0,011641 do terreno.

Unidade de Ensino 503 - 5º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 839,33m², sendo 651,73m² de área privativa coberta e 187,6m² de área privativa descoberta, área comum de 207,786m², perfazendo a área total de 1047,116m², correspondendo à fração ideal de 0,006304 do terreno.

Unidade de Ensino 601 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 464,94m², área comum de 135,453m², perfazendo a área total de 600,393m², correspondendo à fração ideal de 0,004110 do terreno.

Unidade de Ensino 603 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 364,29m², área comum de 105,957m², perfazendo a área total de 470,247m², correspondendo à fração ideal de 0,003215 do terreno.

Conjunto 701 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 452,34m², área comum de 133,05m², perfazendo a área total de 585,39m², correspondendo à fração ideal de 0,004037 do terreno.

Conjunto 702 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 364,51m², área comum de 110,488m², perfazendo a área total de 474,998m², correspondendo à fração ideal de 0,003352 do terreno.

Conjunto 703 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,83m², área comum de 103,878m², perfazendo a área total de 458,708m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 704 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 291,8m², área comum de 88,609m², perfazendo a área total de 380,409m², correspondendo à fração ideal de 0,002688 do terreno.

Conjuntos 801, 901, 1001, 1101, 1201 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 452,38m², área comum de 133,063m², perfazendo a área total de 585,443m², correspondendo à fração ideal de 0,004037 do terreno.

Conjuntos 802, 902, 1002, 1102, 1202 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 438,130m², área comum de 129,572m², perfazendo a área total de 567,702m², correspondendo à fração ideal de 0,003931 do terreno.

Conjuntos 803, 903, 1003, 1103, 1203 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,890m², perfazendo a área total de 458,760m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjuntos 804, 904, 1004, 1104, 1204 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,57m², área comum de 104,773m², perfazendo a área total de 463,343m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1301 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,49m², área comum de 131,625m², perfazendo a área total de 578,115m², correspondendo à fração ideal de 0,003994 do terreno.

Conjunto 1302 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 434,14m², área comum de 128,598m², perfazendo a área total de 562,738m², correspondendo à fração ideal de 0,003902 do terreno.

Conjunto 1303 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1304 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,57m², área comum de 104,773m², perfazendo a área total de 463,343m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1401 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,41m², área comum de 131,601m², perfazendo a área total de 578,011m², correspondendo à fração ideal de 0,003993 do terreno.

Conjunto 1402 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 442,89m², área comum de 130,726m², perfazendo a área total de 573,616m², correspondendo à fração ideal de 0,003966 do terreno.

Conjunto 1403 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1404 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,56m², área comum de 104,772m², perfazendo a área total de 463,332m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1501 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,04m², área comum de 131,488m², perfazendo a área total de 577,528m², correspondendo à fração ideal de 0,003989 do terreno.

Conjunto 1502 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 442,5m², área comum de 130,609m², perfazendo a área total de 573,109m², correspondendo à fração ideal de 0,003963 do terreno.

Conjunto 1503 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1504 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,56m², área comum de 104,772m², perfazendo a área total de 463,332m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjuntos 1601, 1701, 1801, 1901, 2001, 2101 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 477,94m², área comum de 141,216m², perfazendo a área total de 619,156m², correspondendo à fração ideal de 0,004285 do terreno.

Conjuntos 1602, 1702, 1802, 1902, 2002, 2102 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 474,58m², área comum de 140,388m², perfazendo a área total de 614,968m², correspondendo à fração ideal de 0,00426 do terreno.

Conjuntos 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjuntos 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,59m², área comum de 104,78m², perfazendo a área total de 463,37m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

c) – CONFRONTAÇÕES:

As confrontações das Unidades Autônomas podem ser identificadas nos croquis que a Convenção de Condomínio como Anexo I.

b) - DECLARAÇÃO QUANTO AO PRAZO DE CARÊNCIA ("n")

Mencionado empreendimento acha-se subordinado a prazo de carência, no qual, nos termos do que dispõe o parágrafo 1º do art. 34, da lei 4.591/64, a desistência de sua realização, no prazo de cento e oitenta (180) dias, contados da data do registro da incorporação, poderá ocorrer, a critério exclusivo da **INCORPORADORA**, na hipótese da não alienação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, em aludido prazo de cento e oitenta (180) dias, e/ou que não seja obtido no mesmo prazo, financiamento bancário para a obra, nos exatos termos do Memorial de Incorporação.

c) - DECLARAÇÃO QUANTO ÀS VAGAS DE GARAGEM ("p")

b) - o registro da incorporação imobiliária relativa ao **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"** na matrícula do Imóvel, com o arquivamento e registro da documentação ora apresentada.

Termos em que,
PP. Deferimento

São Paulo, 28 de junho de 2022.

Marco Antonio Melro como representante da
PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

OSCAR FAVERO JÚNIOR
CREA: 260581056-9



ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DO ADQUIRENTE

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

Eu, [nome completo], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade nº [•], expedida por [•], inscrito no CPF/ME sob o nº [•], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [logradouro], na qualidade de investidor interessado na aquisição de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s) do Subcondomínio Hoteleiro integrante do empreendimento denominado "***Condomínio Urman São Paulo***" ("Subcondomínio Hoteleiro"), por meio de oferta pública ("Oferta") de distribuição de contratos de investimentos coletivo hoteleiro ("CIC"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 86, de 31 de março de 2022, declaro, para todos os fins:

(i) Ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s) do Subcondomínio Hoteleiro, notadamente as constantes do *"Prospecto Referente à Oferta de Contrato de Investimento Coletivo em Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro Integrante do Empreendimento Denominado '**Condomínio Urman São Paulo**'"* ("Prospecto"), do *"Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeiro"* do Empreendimento, datado de novembro de 2022 elaborado por Caio Calfat Real Estate Consulting, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.498.265/0001-24, dos fatores de risco da oferta previstos na presente declaração na forma de Anexo I e dos documentos listados abaixo que compõem o CIC, para avaliar a aceitação da Oferta e os riscos dela decorrentes:

(a) a minuta do *"Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra de Unidade Autônoma Em Construção e Outros Pactos"*;

(b) o *"Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira"*, celebrado em 28 de julho de 2022 entre o "Condomínio Urman São Paulo" ("Condomínio"), representado pela Porte Radial III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, na qualidade de ofertante e incorporadora ("Ofertante"), e a ICH Administração de Hotéis S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08, na qualidade de operadora hoteleira ("Operadora Hoteleira");

(c) o *"Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação"*, celebrado em 03 de agosto de 2022, entre a Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva, a Ofertante e os demais Sócios Participantes (conforme definido no Prospecto);

(d) o *"Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação"*, a ser celebrado por cada Adquirente (conforme definido no Prospecto);

(e) o *"Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos"*, celebrado em 03 de agosto de 2022, entre o Condomínio e a Operadora Hoteleira;

(f) o *"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças"*, celebrado em 28 de julho de 2022, entre o Condomínio, a Ofertante e a Operadora Hoteleira;

(g) o *"Contrato de Sublicenciamento de Marketing"*, celebrado em 28 de julho de 2022, entre a Operadora Hoteleira e o Condomínio;

(h) a "Minuta da Convenção de Condomínio Edilício 'Urman São Paulo'", estabelecida pela Ofertante e arquivada na matrícula nº 219.809, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, em 27 de julho de 2022;

(ii) Ter conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM; e

(iii) Ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento nos CIC, na(s) Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s) e na Oferta, e que sou capaz de entender e assumir tais riscos.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

_____

[assinatura do investidor]

ANEXO I À DECLARAÇÃO DE INVESTIMENTO NO ÂMBITO DA OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"

O investimento em contratos de investimento coletivo envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. O potencial Adquirente deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Os fatores de risco a seguir mencionados ("Fatores de Risco") devem ser considerados pelos potenciais Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investir no Subcondomínio Hoteleiro mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Hoteleiras.

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

Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Ofertante conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Subcondomínio Hoteleiro. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Ofertante ou que esta considere atualmente irrelevantes, também podem vir a impactar o Subcondomínio Hoteleiro, e deverão ser considerados pelos potenciais compradores.

1) Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade, e há possibilidade de necessidade de aportes adicionais aos inicialmente investidos pelos Adquirentes.

O retorno financeiro da operação hoteleira depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no Subcondomínio Hoteleiro, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Subcondomínio Hoteleiro de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Incorporadora ou da Operadora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar a operação hoteleira e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade do Empreendimento disponibilizado aos Adquirentes, podendo estes apurarem prejuízos em decorrência do insucesso da operação hoteleira.

Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos Adquirentes, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção de sua Cota-Parte, a fim de equalizarem o resultado da SCP. Para mais informações sobre a remuneração dos Adquirentes, o Adquirente deve consultar a seção Remuneração dos Adquirentes com o Empreendimento pág. [•] a [•] do Prospecto.

2) As unidades imobiliárias estão sujeitas à desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

A venda de unidades autônomas hoteleiras atreladas a Pool para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária do Adquirente irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento da economia, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

Nesse sentido, o valor de mercado das Unidades Autônomas Hoteleiras, após o início da operação hoteleira, estará diretamente ligado aos resultados da SCP, podendo ser adversamente afetado pelos resultados desta, ainda que o mercado imobiliário se mostre aquecido, tendo em vista, inclusive, a destinação específica das Unidades Autônomas Hoteleiras para a atividade de hotelaria a ser explorada pela SCP, o que pode representar perdas financeiras para os Adquirentes em caso de necessidade de venda das Unidades Autônomas Hoteleiras.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

3) Risco de diminuição da demanda e de vacância. Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio Subcondomínio Hoteleiro, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Subcondomínio Hoteleiro e, consequentemente, da receita gerada.

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

Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

4) O Subcondomínio Hoteleiro será explorado comercialmente por terceiros e eventuais deficiências na operação hoteleira poderão afetar os resultados do Subcondomínio Hoteleiro.

O Subcondomínio Hoteleiro será explorado comercialmente pela Operadora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora os Condôminos possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento, com efeitos negativos diretos sobre a remuneração dos Adquirentes, que poderão não obter lucro ou apurarem prejuízo.

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

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Condomínio e/ou do Subcondomínio Hoteleiro, decorrentes da exploração da atividade hoteleira pela Operadora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado do Subcondomínio Hoteleiro e, consequentemente, a remuneração dos Adquirentes.

Um fator a ser considerado para amenizar o risco de passivo trabalhista em face do Condomínio, consiste na contratação direta dos empregados pela Operadora Hoteleira, assumindo esta responsabilidade por eventuais passivos dessa ordem. Entretanto, os gastos decorrentes integrarão as Despesas Operacionais, exceto se decorrerem de má gestão da Operadora Hoteleira.

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

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais da operação hoteleira. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao Empreendimento e/ou que os concorrentes atuais fortaleçam-se no mercado, gerando vacância de Unidades Autônomas Hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Operadora Hoteleira, prejudicando, assim, os resultados do Empreendimento e, como consequência, a remuneração dos Adquirentes.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

7) O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Empreendimento.

8) Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento.

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

9) Na qualidade de Sócios Participantes da SCP, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

A SCP será a responsável pela administração e condução dos negócios do Subcondomínio Hoteleiro. Nos termos do art. 993 do Código Civil, numa sociedade em conta de participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão ser responsabilizados por contingências da SCP, inclusive em virtude de responsabilidade civil e ambiental, contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

Os Sócios Participantes serão solidariamente responsáveis com a Sócia Ostensiva, na proporção de suas participações na Sociedade, quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da SCP, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundos de atos ilegais ou de comprovada má gestão praticados pela Sócia Ostensiva.

10) Risco do Sistema Associativo de Locações - "Pool"

A implantação e administração do Pool do Subcondomínio Hoteleiro para os Sócios Participantes, será concretizada desde que seja efetivamente formalizada a aderência ao Pool de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas Hoteleiras, mediante a assinatura do respectivo Termo de Adesão, sendo que as Unidades Autônomas Hoteleiras somente serão comercializadas mediante assinatura do respectivo Termo de Adesão. As regras de constituição da SCP, bem como aquelas referentes à integração dos Sócios Participantes ao Pool, e ainda, as relativas à sua operacionalização encontram-se disciplinadas no CIC.

11) Risco de Distrato da SCP

A Sociedade só poderá ser dissolvida com a concordância de Sócios Participantes titulares de 100% (cem por cento) das Unidades Autônomas Hoteleiras, reunidos em assembleia especialmente convocada para este fim, devendo os Sócios Participantes arcar com os compromissos assumidos pela Sócia Ostensiva.

Ainda, a SCP será dissolvida na hipótese de ocorrência dos seguintes eventos, salvo na hipótese de deliberação em sentido contrário em Assembleia: **(i)** rescisão antecipada do Contrato de Comodato; e **(ii)** ocorrerem quaisquer eventos cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela Sócia Ostensiva, inclusive alterações legais, regulamentares ou outras ações que gerem incremento substancial dos custos, e que impeçam a normal operação da SCP.

Conforme determina o art. 994 do Código Civil, a Sociedade será dissolvida em caso de falência da Sócia Ostensiva, liquidando-se as contas da Sociedade, tornando-se os Sócios Participantes credores quirografários da Sócia Ostensiva. De acordo com o mesmo dispositivo legal, na hipótese de falência de qualquer dos Sócios Participantes, a Sociedade não será dissolvida e a quota detida pelo Sócio Participante falido ficará sujeita aos efeitos da falência.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

No caso de falência da Sócia Ostensiva, os Sócios Participantes deverão arcar com os compromissos assumidos pela Operadora Hoteleira, nos termos dos contratos vigentes à época.

12) Risco de Possibilidade de Alienação Fiduciária da Unidade Imobiliária Hoteleira e Possibilidade de Financiamento à Construção do Empreendimento

Conforme previsto na Cláusula Terceira do Compromisso de Venda e Compra, os Adquirentes têm ciência e concordam que a Incorporadora poderá contratar, a qualquer tempo, com agente financeiro, financiamento para a construção, sendo a responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusiva da Incorporadora ou, ainda, captar recursos por outra forma adotada no mercado. Em qualquer hipótese, a Incorporadora poderá conceder garantias, consistentes em hipoteca, alienação fiduciária ou cessão dos recebíveis, contratos esses que serão registrados na matrícula do Imóvel. As garantias reais abrangerão o terreno e as Unidades Autônomas Hoteleiras que integrarão o Empreendimento e a caução de recebíveis objetivará os créditos decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra.

13) Possibilidade de Influência da Ofertante nas Assembleias de Condôminos caso venha a manter em sua propriedade Unidades Autônomas Hoteleiras

A Incorporadora é, na data do Prospecto, ou poderá se tornar, nas hipóteses de devolução em razão do inadimplemento do adquirente e distrato, proprietária da totalidade das Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento, o que pode implicar preponderância nas assembleias de condôminos do Empreendimento.

Assim, caso não tenha vendido todas as Unidades Autônomas Hoteleiras, referidas Unidades Autônomas Hoteleiras integrarão o Pool e serão disponibilizadas para comodato assim como as demais Unidades Autônomas Hoteleiras, podendo os seus votos influenciar nas decisões da SCP, o que pode ensejar eventual conflito de interesses em matérias que sejam de interesse dos demais Adquirentes. A Operadora Hoteleira não é proprietária, direta ou indiretamente, de Unidades Autônomas Hoteleiras do Empreendimento.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

14) Possibilidade de existência de passivos ambientais não conhecidos pela Ofertante ou advindos do processo de construção do Empreendimento.

Conforme consta do item 14.1., da Convenção de Condomínio, de acordo com o Termo de Compromisso Ambiental nº 239/2021 ("TCA") objeto do Processo Administrativo nº 6027.2019/0007807-8 firmado perante a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, a Incorporadora se comprometeu a promover a conservação e manutenção das espécimes plantadas, efetuando a devida substituição da hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sua sobrevivências, mediante orientação da Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - DEPAVE e de acordo com as especificações para plantio.

O custeio da manutenção e conservação dos exemplares arbóreos, inclusive os transplantios e áreas permeáveis internas e externas do Empreendimento, serão de responsabilidade do Condomínio a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo Habite-se, se responsabilizando também, por quaisquer danos eventualmente causados por Condôminos e/ou terceiros, nos termos do item 14.2., da Convenção de Condomínio.

Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos deverá ser comunicada ao DEPAVE, através de protocolamento de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, no processo administrativo 6027.2019/0007807-8, sendo que o DEPAVE orientará quais serão as providencias a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

Somente após a emissão do certificado ambiental definitivo, que ocorrerá em 02 (dois) anos após o plantio, este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas à Subprefeitura.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

A Incorporadora será responsável pela solicitação do "recebimento definitivo", após o prazo de manutenção estabelecido no TCA firmado, apresentando relatório de conclusão dos plantios e transplantes e respectivas conservações efetuadas e previstas no TCA, devidamente documentado e com fotos, através de trabalho realizado por profissional competente com o recolhimento da respectiva ART, nos termos do item 14.5., da Convenção de Condomínio.

Nos termos do item 14.5.1., da Convenção de Condomínio, qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do Empreendimento, mesmo que sua ocorrência seja anterior a emissão do certificado ambiental definitivo, será de responsabilidade do Condomínio, devendo na hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a Incorporadora no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

É possível que por motivos de força maior, surjam passivos ambientais que possam afetar o Hotel de forma negativa. Dessa forma, passivos ambientais ocultos ou futuros podem vir a alterar substancialmente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e diminuir a taxa de retorno esperada pelo Adquirente.

15) Parcela substancial da remuneração da Operadora Hoteleira está vinculada à receita bruta do Empreendimento, o que pode configurar conflito de interesse, diferentemente da remuneração dos Adquirentes Investidores, que está vinculada ao Lucro Operacional.

A Operadora Hoteleira terá parte de sua remuneração atrelada à Receita Bruta ainda que o Resultado Operacional da SCP seja negativo. A Operadora Hoteleira fará jus ao recebimento ao valor mensal equivalente ao percentual de 10% (dez por cento) do montante do Resultado Operacional mensal, referente ao mês imediatamente anterior. Dessa forma, pode haver um conflito entre os interesses dos Adquirentes e da Operadora Hoteleira no que diz respeito às taxas e remunerações devidas à Operadora Hoteleira, em decorrência da exploração do Subcondomínio Hoteleiro.

_____

[rubrica do cliente Investidor]

16) A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada.

O Estudo de Viabilidade refere que a TIR foi calculada sem considerar taxa de financiamento por terceiros, o que poderá adicionar custos com juros, alterando a TIR do negócio de forma negativa em relação a apurada no estudo. Nesse sentido, o Adquirente deve analisar a TIR apresentada no Estudo de Viabilidade, considerando que esta não leva em consideração a existência de saldo a financiar após a entrega da unidade autônoma apartamento, o que pode acarretar cobrança de juros no saldo devedor financiado.

Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste documento terão a definição que lhes é designada no Prospecto.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

Ciente e de acordo:

_____

[•]

Investidor

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 0869350B-18D0-4499-B455-C607F1672200

OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, neste ato representada pelo Sr. Marco Antonio Melro, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.733.602-9, inscrito no CPF/ME sob nº 036.100.078-26, com endereço profissional no mesmo local, na qualidade de sócio administrador, abaixo infra-assinado ("Ofertante"), na qualidade de incorporadora e ofertante das unidades autônomas hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro integrante do empreendimento imobiliário denominado "***Condomínio Urman São Paulo***", realizado na modalidade de "*condo-hotel*", compreendendo 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades imobiliárias autônomas hoteleiras, sendo que o preço unitário mínimo das Unidades Autônomas Hoteleiras, à vista, é de, aproximadamente, R$ 451.968,48 (quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos) ("Empreendimento" e "CIC"), vem declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

(i) todas as informações disponibilizadas aos potenciais investidores, inclusive aquelas constantes (a) do *"Prospecto Referente à Oferta de Contrato de Investimento Coletivo em Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro Integrante do Empreendimento Denominado* ***'Condomínio Urman São Paulo'***" ("Prospecto"), e (b) do *"Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeiro"* do Empreendimento, datado de novembro de 2022 elaborado por Caio Calfat Real Estate Consulting, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.498.265/0001-24 ("Estudo de Viabilidade"), com as informações relativas ao Empreendimento, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo que os potenciais investidores tomem uma decisão fundamentada a respeito do Empreendimento e da Oferta; e

(ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CIC, dos riscos inerentes ao Subcondomínio Hoteleiro, integrante do Empreendimento e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.



PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Nome: Marco Antonio Melro
Cargo: Sócio administrador

DS
ACMLT

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 0869350B-18D0-4499-B455-C607F1672200

OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"

DECLARAÇÃO DA SOCIEDADE OPERADORA DO EMPREENDIMENTO HOTOLEIRO

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dezoito de Novembro, 273, conj. 602, 6º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.584.924/0001-08, neste ato representada pelo: (i) Sr. Alexandre David Gehlen, brasileiro, casado, hoteleiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 8025109102, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 481.774.150-34, com endereço profissional no mesmo local, na qualidade de Diretor Presidente; e (ii) Sr. Vitor Inda Polito, brasileiro, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 9061188521, expedida pela SSP/RS , inscrito no CPF/ME sob nº 902.597.340-04 , com endereço profissional no mesmo local, na qualidade de Diretor sem designação específica, abaixo infra-assinados ("Operadora Hoteleira"), na qualidade de operadora hoteleira das unidades autônomas hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro integrante do empreendimento imobiliário denominado "***Condomínio Urman São Paulo***", realizado na modalidade de "*condo-hotel*", compreendendo 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades imobiliárias autônomas hoteleiras, sendo que o preço unitário mínimo das Unidades Autônomas Hoteleiras, à vista, é de, aproximadamente, R$ 451.968,48 (quatrocentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos) ("Empreendimento"), vem declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que todas as informações a serem disponibilizadas aos potenciais investidores, inclusive aquelas constantes (a) do *"Prospecto Referente à Oferta de Contrato de Investimento Coletivo em Unidades Autônomas Hoteleiras do Subcondomínio Hoteleiro Integrante do Empreendimento Denominado '**Condomínio Urman São Paulo**'"*, e (b) do "*Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeiro*" do Empreendimento, datado de novembro de 2022 elaborado por Caio Calfat Real Estate Consulting, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.498.265/0001-24, especificamente com relação ao Empreendimento e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo que os potenciais investidores tomem uma decisão fundamentada a respeito do Empreendimento e da Oferta.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.

Nome: Alexandre David Gehlen
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Vitor Inda Polito
Cargo: Diretor

OS

SB

ANEXO VII – TABELA DE VENDAS

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

URMAN SP

Andar	Unidades	Área Privativa (m²)	Valor da Unidade	ITBI	Custo Estimado com Escritura Definitiva	Custo Estimado com Cartório de Registro de Imóveis	TOTAL GERAL
7º andar	**701**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	702	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	703	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	704	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	705	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	706/707/708	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74

	709	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	710/711/712	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	713	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	714	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	715	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	716	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	717/718/719/720/721/722/723/724	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	725	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	726	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	727/728/729/730/731/732/734	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	733/735/736	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	737	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	738	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	739	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	740	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	741	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43

8º andar	**801**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	802	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	803	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	804	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	805	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	806/807/808	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	809	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	810/811/812	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	813	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	814	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	815	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	816	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	817/818/819/820/821/822/823/824	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	825	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	826	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	827/828/829/830/831/832/834	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74

	833/835/836	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	837	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	838	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	839	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	840	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	841	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
9º andar	**901**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	902	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	903	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	904	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	905	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	906/907/908	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	909	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	910/911/912	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	913	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	914	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11

	915	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	916	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	917/918/919/920/921/922/923/924	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	925	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	926	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	927/928/929/930/931/932/934	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	933/935/936	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	937	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	938	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	939	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	940	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	941	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
10º andar	**1001**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1002	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1003	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1004	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27

	1005	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1006/1007/1008	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1009	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1010/1011/1012	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1013	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1014	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1015	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1016	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1017/1018/1019/1020/1021/1022/ 1023/1024	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1025	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1026	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1027/1028/1029/1030/1031/1032/ 1034	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1033/1035/1036	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1037	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1038	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1039	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80

	1040	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1041	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
11º andar	**1101**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1102	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1103	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1104	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1105	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1106/1107/1108	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1109	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1110/1111/1112	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1113	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1114	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1115	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1116	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1117/1118/1119/1120/1121/1122/ 1123/1124	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1125	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81

	1126	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1127/1128/1129/1130/1131/1132/ 1134	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1133/1135/1136	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1137	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1138	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1139	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	1140	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1141	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
12º andar	**1201**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1202	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98
	1203	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1204	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1205	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1206/1207/1208	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1209	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1210/1211/1212	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74

	1213	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1214	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1215	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1216	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1217/1218/1219/1220/1221/1222/ 1223/1224	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1225	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1226	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1227/1228/1229/1230/1231/1232/ 1234	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1233/1235/1236	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1237	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1238	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1239	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	1240	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1241	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43
13º andar	**1301**	20,46	R$ 471.078,57	R$ 14.132,36	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.022,13
	1302	25,39	R$ 584.589,11	R$ 17.537,67	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 609.937,98

	1303	29,66	R$ 682.903,20	R$ 20.487,10	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 711.201,50
	1304	20,27	R$ 466.704,92	R$ 14.001,15	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 488.517,27
	1305	19,63	R$ 451.968,48	R$ 13.559,05	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 473.338,74
	1306/1307/1308	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1309	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1310/1311/1312	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1313	24,13	R$ 555.578,06	R$ 16.667,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 580.056,60
	1314	28,83	R$ 663.793,11	R$ 19.913,79	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 691.518,11
	1315	20,77	R$ 478.215,88	R$ 14.346,48	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 500.373,55
	1316	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1317/1318/1319/1320/1321/1322/ 1323/1324	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1325	20,48	R$ 471.540,40	R$ 14.146,21	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 493.497,81
	1326	20,39	R$ 469.466,75	R$ 14.084,00	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 491.361,95
	1327/1328/1329/1330/1331/1332/ 1334	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1333/1335/1336	19,98	R$ 460.027,61	R$ 13.800,83	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.639,64
	1337	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74

	1338	30,81	R$ 709.380,60	R$ 21.281,42	R$ 5.305,42	R$ 3.540,39	R$ 739.507,82
	1339	20,14	R$ 463.711,27	R$ 13.911,34	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 485.433,80
	1340	19,97	R$ 459.797,61	R$ 13.793,93	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 481.402,74
	1341	20,43	R$ 470.388,57	R$ 14.111,66	R$ 4.778,12	R$ 3.033,08	R$ 492.311,43

****IMPORTANTE: NÃO COBRAMOS JUROS OU TABELA PRICE****
NOTAS:
1-) Terreno com 14.519,44m²
2-) As PARCELAS serão atualizadas monetariamente pelo INCC-DI (FGV)
3-) O prazo de obra é de 48 meses a partir de Outubro/2023 - entrega em Setembro/2027.

ANEXO VIII – CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Valide aqui a certidão.

7º SÉTIMO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fone: 3138-1410 Rua Augusto, 356
Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula	ficha
219.809	01

São Paulo, **27 de julho de 2022**

IMÓVEL: **PRÉDIOS, CASAS** e respectivo **TERRENO** situados na avenida Alcântara Machado nºs 4.398, 992/998, 4.272 a 4.360 (com área construída de 15.788,64m²) e 4.372 (com área construída de 196,00m²) e rua Padre Adelino, nºs 1.003, 1.005, 1.009, 1.011, 1.017, 1.023, 1.031 e 1.095, no **BELENZINHO**, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o prédio 4.414 da Avenida Alcântara Machado, deste segue pelo alinhamento da Avenida Alcântara Machado numa distância de **16,45m** até encontrar o ponto A, deste ponto segue pelo novo alinhamento da Avenida Alcântara Machado, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de **126,06m** até encontrar o ponto B, daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05'35" numa distância de **77,81m**, confrontando com o imóvel nº 4.194 da Avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue com azimute 101°52'47" numa distância de **19,88m**, confrontando com o imóvel nºs 923/941 de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, imóvel nº 953 de propriedade de Nilson Nogueira Monteiro e outros e o imóvel nº 957 de propriedade de Dirce de Almeida Coppi, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 4, daí deflete à esquerda e segue com azimute 96°21'31" numa distância de **12,98m**, até encontrar o ponto 5, daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°39'17" numa distância de **4,81m**, até encontrar o ponto 6, confinando do ponto 4 ao ponto 6, com o imóvel nº 969 de propriedade de João Gomes da Costa e Jayme Marfinati e o imóvel nº 975 de Abimael Nogueira e Nilson M. Nogueira, ambos com frente para a Rua Padre Adelino; daí deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de **21,16m**, confrontando com o imóvel nº 981 de propriedade do Espólio de Piero Agugia, imóveis nºs 987/991 e 993/997 de propriedade de Bruna Pierono e outros, deste deflete à direita e segue numa distância de **38,52m** até encontrar o ponto C, confrontando com a casa nº 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016 numa distância de **34,82m** até encontrar o ponto D, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 1037 e 1039-fundos da Rua Padre Adelino numa distância de **38,12m**, deste deflete à direita e segue com azimute 95°26'25" numa distância de **52,42m**, confrontando com os imóveis nºs 1037/ 1.039-fundos, nºs 1.045/1.047, nº 1.059, nºs 1.069, 1.081/1.083 e nº 1.089, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue com azimute 183°59'43" numa distância de **10,14m**, confrontando ainda com o imóvel nº 1.089 da Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 8, deste deflete à esquerda confrontando ainda com o imóvel nº 1.089 da Rua Padre Adelino por uma distância de **27,47m** até encontrar o ponto E, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de **17,03m** até encontrar o ponto F, daí deflete à esquerda e segue com azimute 03°44'34" numa distância de **57,47m**, confrontando com o imóvel nº 202 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto 12, daí deflete à direita e segue com azimute 05°27'07" numa distância de **24,83m**, confrontando com o imóvel nº 198 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade de Bader

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula **219.809** | ficha **01** verso

Abessa, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda e segue com azimute 275°34'35" numa distância de **7,90m** confrontando com parte do imóvel nº 4.414 da Avenida Alcântara Machado, daí deflete à direita e segue numa distância de **34,60m**, confrontando ainda com o imóvel nº 4.414 da Avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição, encerrando a área de **14.132,11m"**

CONTRIBUINTES: nºs 029.048.0058-1 / 0071-9 / 0094-8 / 0095-6 / 0116-2 / 0123-5 / 0124-3 / 0130-8 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 22.992.944/0001-25, NIRE 35229268446, com sede nesta Capital, na rua Antonio Camardo n. 660, sala 13, Vila Gomes Cardim.

REGISTROS ANTERIORES: R.14 (19/01/2018) da matrícula nº 25.787, aberta em 18/08/1981; R. 09 (20/06/2018) da matrícula n. 121.470, aberta em 22/11/2002; R.10 (20/06/2018) da matrícula nº 121.471, aberta em 22/11/2002; R. 10 (19/01/2018) da matrícula n. 127.308, aberta em 20/05/2004; R. 06 (20/01/2022) da matrícula nº 149.784, aberta em 28/03/2008; R. 09 (11/07/2019) da matrícula n. 170.802, aberta em 21/05/2013 e R.15 (03/10/2019) da matrícula nº 180.586, aberta em 24/02/2015 e matrícula n. 215.187, aberta em 27/01/2022.

selo: 124594311JL000678368KC228

Antonio Carlos B. Lima
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____.

R. 01, em 27 de julho de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 498.772 de 01/07/2022).

Pelo instrumento particular (memorial de incorporação) de 28/06/2022, acompanhado dos demais documentos enumerados no art. 32 da Lei 4.591/64, **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, promoveu a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"**, que terá acesso pela avenida Alcântara Machado n. 4.272 e rua Padre Adelino n. 1017, a ser erigido no terreno desta matrícula, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2022/03865-000, emitido em 17/05/2022, extraído do Processo n. 2019/0029595-0, apostilado em 07/06/2022, Processo n. 6068.2022/0004660-4, apresentada Dispensa de Análise Expediente GRAPROHAB n. 212/2022-D, expedida em 29/03/2022, e que será composto de um (01) **CENTRO DE COMPRAS E LAZER** composto por lojas, cinemas, , teatro e estacionamento, com finalidade comercial; uma (01) **TORRE HOTEL** composta por unidades hoteleiras, estacionamento, centro de convenções contendo 15 (quinze) pavimentos; uma (01) **TORRE RESIDENCIAL** subdividida em unidades autônomas de finalidade residencial e vagas de garagem contendo 27 (vinte e sete) pavimentos; uma (01) **TORRE CORPORATIVA** subdividida em unidades autônomas de finalidade comercial (serviços profissionais e estabelecimento de ensino não seriado) e estacionamento contendo 22

(continua na ficha 02)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

(vinte e dois) pavimentos, sendo que os **Apartamentos**, os **Escritórios**, as **Unidades de Ensino**, as **Unidades Hoteleiras**, e **Unidades Comerciais e Unidades Shopping**, serão denominadas em conjunto como **"Unidades Autônomas"**, no total de 807 (oitocentos e sete) unidades, cujas especificidades estão detalhadas na minuta da Convenção de Condomínio arquivada neste Cartório junto ao Processo de Incorporação.

Para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o **CONDOMÍNIO** se subdivide em **04** (quatro) **SETORES**, a saber: **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, composto por três (03) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro; **SETOR 2 – HOTELEIRO**, composto por pela unidade autônoma Centro de Convenções e duzentas e oitenta e sete (287) unidades autônomas hoteleiras **(Unidades Hoteleiras)**; **SETOR 3 – RESIDENCIAL**, composto por quinhentas e vinte (520) unidades autônomas residenciais **(Apartamentos)**; **SETOR 4 – CORPORATIVO**, composto por sessenta (60) unidades autônomas conjuntos corporativos **(Escritórios)** e quatro (04) unidades autônomas de ensino **(Unidades de Ensino)**, com a seguinte descrição:

Em observância aos textos legais supra citados, o **CONDOMÍNIO** se dividirá em duas (02) partes distintas, a saber: a) - partes de uso e propriedade comum aos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos; b) - outra, composta de propriedade e uso exclusivos, consistente nas unidades autônomas do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER**, de finalidade exclusivamente comercial; nas unidades autônomas do **SETOR 2 - HOTELEIRO** de finalidade exclusivamente hoteleira; nas unidades autônomas do **SETOR 3 - RESIDENCIAL** de finalidade exclusivamente residencial; nas unidades autônomas do **SETOR 4 – CORPORATIVO** de finalidade exclusivamente comercial.

As **partes comuns**, que constituem coisas de uso e propriedade comuns do **CONDOMÍNIO**, além daquelas relacionadas no art. 1.331, §2º, do Novo Código Civil, são as abaixo discriminadas e estão especialmente localizadas da seguinte forma:

COBERTURA:
Corporativo + unidades de ensino: vazios; laje impermeabilizada; coberturas em placa cimentícia; cobertura verde;
Residencial: vazios; laje impermeabilizada; coberturas em placa cimentícia; áreas para placas solares;
ÁTICO RESIDENCIAL (27º) E ATICO 02 CORPORATIVO (23º):
Corporativo + Unidades de Ensino: uma (01) área técnica / casa de máquinas elev. zona alta; circulação; uma (01) escada de emergência/serviço número 05; um (01) poço do elevador de emergência/serviço (elevador número 18); lajes impermeabilizadas descobertas; vazios;
Residencial: cinco (05) poços de elevadores (numerados de 01 a 05, sem parada, sendo o 05 poço do elevador de emergência/serviço); um (01) acesso técnico/área técnica; circulação; uma (01) escada de emergência (número 03); uma (01) área técnica / central de aquecimento; uma (01) área técnica / reservatório; uma (01) área

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 02 verso

técnica / sistema de aquecimento; uma (01) área técnica / casa de bombas incêndio; duas (02) áreas para placas solares / laje impermeabilizada / área descoberta; vazios;

25º e 26º PAVIMENTO RESIDENCIAL (Planta Tipo 04):
Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) áreas técnicas / salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

22º PAVIMENTO – ÁTICO CORPORATIVO:
Corporativo + Unidades de Ensino: lajes impermeabilizadas; quatro (04) áreas técnicas climatização; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema de reuso; duas (02) áreas técnicas / casas de máquinas de exaustão; uma (01) área técnica / subestação transformadora; uma (01) área técnica / casa de máquinas extração de fumaça; circulação; uma (01) área técnica / casa de bombas do sistema potável; uma (01) área técnica / casa de bombas de incêndio; uma (01) área técnica / casa de máquinas ar condicionado elevadores zona alta; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; uma (01) área técnica / sala de painéis; uma (01) área técnica / sala de antenas; uma (01) escada de emergência número 05 com antecâmara; vazios.

16º ao 24º PAVIMENTO – RESIDENCIAL (Planta Tipo 03):
Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

16º ao 21º PAVIMENTOS - CORPORATIVO:
Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO - CORPORATIVO:
Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) área técnica / casa de máquinas dos elevadores; um (01) hall técnico; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

15º PAVIMENTO (Planta Tipo 02) – RESIDENCIAL:
Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02)

(continua na ficha 03)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Protocolo nº 1.004.118 - Mat.: 219809 - Pag. 5 de 35 - impresso por: Vinicius Ponteli - 15:19

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

15º PAVIMENTO - ÁTICO DO HOTEL:
Hotel: uma (01) área técnica / reservatório; vazios;

14º PAVIMENTO – CORPORATIVO:
Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) casa de máquinas ar-condicionado elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 14 a 17; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 10 a 13; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) hall social; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

14º PAVIMENTO (Planta Tipo 01) – RESIDENCIAL:
Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

COBERTURA - HOTEL:
Hotel: laje impermeabilizada / área descoberta; uma (01) área técnica / de reservatórios; poços dos elevadores numerados de 06 a 08; poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) área técnica – aquecimento de gás; uma (01) área técnica; uma (01) área técnica – climatização; uma (01) área técnica sob pérgula; vazios; área descoberta / laje impermeabilizada / cobertura escada;

13º PAVIMENTO – CORPORATIVO:
Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall de elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; duas (02) antecâmaras; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; vazios.

07º ao 13º PAVIMENTOS – RESIDENCIAL (Planta Tipo 01):
Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; vazios.

07º ao 13º PAVIMENTOS – HOTEL:
Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) área técnica / sala

(continua no verso)

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 03

automação e elétrica; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall; circulação; uma (01) rouparia; vazios.

8º ao 12º PAVIMENTOS – CORPORATIVO (Zona Baixa)
Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall dos elevadores; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; vazios.

7º PAVIMENTO – CORPORATIVO:
Corporativo: quatro (04) áreas técnicas – ar-condicionado; um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poço dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; vazios.

COBERTURA – SHOPPING:
Shopping: cobertura sem acesso; coberturas verde; vazio descoberto;

6º PAVIMENTO - RESIDENCIAL:
Residencial: um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; duas (02) salas de inspeção de elétrica; um (01) monta carga; circulação comum; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; coberturas verdes; vazios.

6º PAVIMENTO – CORPORATIVO (EDUCAÇÃO)
Unidades de ensino: duas (02) áreas técnicas – ar-condicionado; dois (02) elevadores numerados como 10 e 11; vazios.
Corporativo: dois (02) elevadores numerados como 12 e 13; poço dos elevadores numerados de 14 a 17; vazios.
Corporativo + Unidades de ensino: um (01) hall; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; vazios.

HOTEL:
Hotel: laje impermeabilizada; uma (01) área técnica / manutenção de desvios de instalações hidráulicas; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08;

4º PAVIMENTO / INTERMEDIÁRIO – SHOPPING (ADM TEATRO)
Cinema/Teatro: um (01) elevador número 32; duas (02) escadas de emergência números - 17 com duas (02) antecâmaras – 17 e 18; duas (02) áreas técnicas /

(continua na ficha 04)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

climatização; duas (02) passarelas técnicas; um (01) poço de elevador número 33 sem parada;
Shopping: uma (01) área técnica / reservatórios; uma (01) passarela técnica / acesso técnico; uma (01) sala de painéis; uma (01) área técnica / climatização; vazios.

5º PAVIMENTO – EDUCAÇÃO + LAZER RESIDENCIAL
Unidades de Ensino: duas (02) áreas técnicas – ar-condicionado; uma (01) administração; jardim sobre laje; vazios.
Unidades de Ensino + Corporativo: um (01) hall social; um (01) sanitário PNE; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; duas (02) antecâmaras;
Residencial: terraços cobertos; terraços descobertos; uma (01) piscina; uma (01) área para churrasco com terraço descoberto; uma (01) co-kitchen com terraço descoberto; uma (01) área de apoio para cozinha; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); um (01) armazém; quatro (04) lounges nomeados de A a D; dois (02) vestiários; uma (01) área para coliving; uma (01) sauna; uma (01) área para equipamento sauna; quatro (04) sanitários (sendo dois PNE); uma (01) área para manicure; uma (01) área para massagem; área de lazer; duas (02) escadas de emergência (números 02 e 03); uma (01) antecâmara; um (01) hall social; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) elevador de emergência/serviço número 05; um (01) monta carga; uma (01) lavanderia; uma (01) área para lockers; um (01) hall snacks; uma (01) academia com dois (02) sanitários PNE; vazios.
Hotel: uma (01) escada de emergência número 01; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; uma (01) escada de emergência número 04; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08;
Corporativo: quatro (04) elevadores numerados de 10 a 13; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 14 a 17; um (01) elevador de emergência/serviço número 18;

3º INTERMEDIÁRIO - TEATRO
Teatro: dois (02) elevadores números 32 e 33; uma (01) escada de emergência número 17; duas (02) antecâmaras; vazios.
Shopping: três (03) poços dos elevadores numerados de 19 a 21; vazio descoberto.
Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; uma (01) escada sem acesso ao pavimento; uma (01) escada de emergência número 04 sem acesso ao pavimento;

Residencial: uma (01) área técnica / casa de bombas de piscina; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 03 sem acesso; uma (01) antecâmara sem acesso; um (01) poço de monta carga; quatro (04) poços de elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de elevador de emergência/serviço número 05; vazios.
Corporativo: uma (01) escada de emergência número 18; oito (08) poços dos elevadores numerados de 10 a 17; um (01) poço do elevador de emergência/serviço

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 04 | verso

número 18 e duas (02) escadas de emergência números 05 e 06 sem acesso ao pavimento;

2º INTERMEDIÁRIO – PLATEIA ALTA TEATRO + RESIDENCIAL LAZER INFERIOR

Residencial: uma (01) área técnica - climatização; uma (01) escada de emergência número 03; uma (01) escada de emergência número 02 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; um (01) poço de monta carga; quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall; um (01) elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) área para co-working; uma (01) sala de jogos; uma (01) escada não numerada; vazios; quatro (04) sanitários, sendo dois (02) PNE; uma (01) copa.

Hotel: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores números 06 a 08; duas (02) escada de emergência número 01 e 04 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios;

Corporativo + Unidades de Ensino: uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; uma (01) área técnica – automação; duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; uma (01) antecâmara; vazios.

Shopping: uma (01) escada; três (03) elevadores numerados de 19 a 21; um (01) hall; quatro (04) poços dos elevadores numerados de 26 a 29; uma (01) escada não nomeada; quatro (04) áreas técnicas – casa de máquinas dos elevadores; uma (01) escada de emergência número 15; uma (01) antecâmara; cobertura; jardim sobre laje; terraço descoberto; vazios.

Teatro/Cinema: dois (02) elevadores números 32 e 33; duas (02) escadas de emergência números 17 e 18; duas (02) antecâmaras; vazios: cobertura verde.

Corporativo: oito (08) poços dos elevadores numerados de 10 a 17; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18.

1º INTERMEDIÁRIO – CINEMA + TEATRO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; um (01) poço de monta carga; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03 sem acessos; vazios.

Hotel: uma (01) área técnica / casa de máquinas – extração de fumaça; duas (02) escadas de emergência números 01 e 04, sendo a 04 sem acesso; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.

Corporativo + Unidades de Ensino: duas (02) escadas de emergência números 05 e 06;

Shopping: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 19 a 21 e 36; coberturas sem acesso; vazios.

Teatro/Cinema: área técnica; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18; três (03) poços de elevadores números 26, 27 e 32; um (01) elevador número 33; quatro (04) escadas de emergência números 13, 17, 18 e 20; duas (02) escadas sem acesso; uma (01) antecâmara; vazios.

Corporativo: oito (08) poços de elevadores números 10 a 17.

(continua na ficha 05)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

4º PAVIMENTO

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 02 sem acesso; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.

Convenções: dois (02) poços dos elevadores números 30 e 31.

Shopping: quinze (15) elevadores números 10 a 17 e 19 a 21, 28 e 34 a 36; duas (02) escadas de emergência números 01 e 8; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica – sala de automação; quatro (04) escadas rolantes números 17 a 20; jardim sobre laje, cobertura sem acesso; terraço; vazios; circulação.

Cinema/Teatro: treze (13) escadas de emergência números 04 a 07 e 09 a 21; uma (01) área técnica – sala de automação; onze (11) antecâmaras; s; um (01) elevador de emergência/serviço número 18; vazios; uma (01) escada rolante número 21.

Cinema/Teatro + Shopping: seis (06) elevadores números 26 a 29 e 32 a 33; circulação.

3º PAVIMENTO

Shopping: três (03) elevadores números 34, 35 e 36; três (03) poços dos elevadores numerados de 19 a 21; uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) antecâmara; vazios.

Hotel: um (01) elevador de emergência/serviço número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) lobby do hotel; vazios.

Convenções: dois (02) elevadores números 30 e 31; um (01) elevador de monta carga; dezoito (18) escadas de emergência números 04 a 21, sendo que as escadas números 5, 6, 8, 9, 11, 14, 17, 18 e 21 não terão acesso ao pavimento; três (03) antecâmaras; cinco (05) áreas técnicas – fancoil; uma (01) área técnica / câmara de exaustão; uma (01) área técnica / subestação; (01) antecâmara; uma (01) câmaras de fumaça – fancoils; uma (01) escada marinheiro de uso restrito para acesso à área técnica; um (01) apoio convenções; três elevadores (03) elevadores numerados de 26, 28 e 29; um (01) poço do elevador número 27; vazios.

Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03 sem acesso ao pavimento; vazios.

Corporativo: um (01) poço do elevador de emergência/serviço número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17.

2º PAVIMENTO – CONVENÇÕES

Shopping: uma (01) escada de emergência número 01; uma (01) antecâmara; seis (06) elevadores numerados de 19 a 21, 34, 35 e 36; oito (08) escadas rolantes números 13 a 20; vazios; circulação e terraço coberto.

Hotel: um (01) hall elevadores hotel; três (03) elevadores números 06 a 08; um (01) elevador de emergência número 09; vazios.

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 05 verso

Centro de convenções: seis (06) elevadores números 26 à 31; um (01) elevador de monta carga; circulação; dois (02) sanitários PNE; uma (01) área técnica / fancoil; treze (13) antecâmaras; dezoito (18) escadas de emergência números 04 a 21; um (01) hall; uma (01) escada marinheiro de uso restrito para acesso à área técnica; terraço; depósito; um (01) elevador de emergência número 18; dois (02) elevadores números 13 e 16; terraço.
Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço de monta carga; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sendo a 02 sem acesso ao pavimento; uma (01) antecâmara; vazios.
Corporativo: seis (06) poços de elevadores números 10 a 12, 14, 15 e 17; vazios.

JIRAU - 1º PAVIMENTO
Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, ambas sem acesso ao pavimento; vazios.
Hotel: um (01) poço do elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) área técnica – socorro dos elevadores; vazios.
Corporativo: um (01) poço do elevador de emergência número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17;
Shopping: dezenove (19) escadas de emergência números 01 e 04 a 21; seis (06) poços de elevadores números 19 a 21, 30, 31 e 36; duas (02) antecâmaras; vazios.

1º PAVIMENTO – LOJAS
Residencial: quatro (04) poços dos elevadores numerados de 01 a 04; um (01) poço do elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03, sem acesso ao pavimento; um (01) poço monta cargas; uma (01) antecâmara; vazios.
Hotel: um (01) elevador de emergência número 09; três (03) poços dos elevadores numerados de 06 a 08; vazios.
Corporativo: um (01) elevador de emergência número 18; oito (08) poços de elevadores números 10 a 17; vazios.
Shopping: dezenove (19) escadas de emergência números 01 e 04 a 21; uma (01) área técnica / sala automação; treze (13) elevadores números 19 a 21 e 26 a 31, 34, 35 e 36 e um (01) elevador não numerado; nove (09) antecâmaras; oito (08) escadas rolantes números 09 a 16; um (01) hall; um (01) hall de serviço; dois (02) depósitos de material de limpeza; sanitário (08) sanitários PNE; circulação; jardineiras; um (01) terraço; vazios.
Condomínio: área técnica descoberta – torre de resfriamento;

JIRAU - TÉRREO
Residencial: poços dos elevadores; duas (02) escadas; vazios.
Hotel: poços de elevadores; vazios.

(continua na ficha 06)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Protocolo nº 1.004.118 - Mat.: 219809 - Pag. 11 de 35 - Impresso por: Vinicius Ponteli - 15:19

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

Corporativo: poços de elevadores; vazios.
Shopping: onze (11) escadas; vazios.
Condomínio: cobertura verde.

TÉRREO
Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; duas (02) escadas de emergência números 02 e 03; uma (01) antecâmara; um (01) poço monta carga; um (01) lobby residencial; uma (01) tomada ar pressurização; uma (01) tomada de ar gerador; exaustão geradores; uma (01) marquise; acesso pedestre residencial; jardim sobre laje; pet place; vazios;
Hotel: duas (02) escadas de emergência números 01 e 04; uma (01) antecâmara; um (01) elevador de emergência número 09; três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; vazios;
Corporativo + Unidades de Ensino: um (01) lobby corporativo; dez (10) elevadores números 10 a 17 24 e 25; quatro (04) elevadores números 14 a 17; um (01) elevador de emergência número 18; duas (02) escadas de emergência números 05 e 06; uma (01) antecâmara; uma (01) área técnica / sala automação; dois (02) sanitários PNE; circulação; vazios;
Shopping: quinze (15) escadas de emergência números 07 a 21; uma (01) antecâmara; quinze (15) elevadores números 19 a 23, 26 a 31, 34, 35 e 36 e um (01) elevador não numerado; um (01) hall; seis (06) escadas rolantes números 07 a 12; praças cobertas; vazio descoberto; circulação; dois (02) depósitos de material de limpeza ("DML"); um (01) hall serviço; uma (01) área técnica / sala automação;
Condomínio: exaustão garagem – desvio grelha; acesso veículos; rampa descoberta desce para 1º SS; rua interna; duas (02) tomadas de ar; duas (02) áreas de exaustão SS; rampa sobe/desce da doca; uma (01) escada descoberta; entrada entrada/saída serviços (utilitários / caminhões / motos); rampa sobe/desce do 2º SS; entrada de veículos leves subsolos; saída de veículos leves subsolos; entrada / saída docas; entrada / saída de veículos; área de embarque e desembarque; circulação de veículos leves; duas (02) exaustão da garagem; vazios;
Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: seis (06) espaços para veículos leves; quatro (04) espaço para motocicletas de entrega; um (01) espaço para táxi;

1º SUBSOLO
Hotel: três (03) elevadores numerados de 06 a 08; um (01) hall hotel; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) área técnica / sala TI; circulação; uma (01) área técnica / geradores hotel; uma (01) área técnica / sala de painéis; duas (02) áreas técnicas / SE hotel; uma (01) área técnica / painéis T.; uma (01) área técnica / sala DG; circulação; vazios;
Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) clausura residencial; uma (01) área

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 06 | verso

técnica / sala DG residencial; um (01) depósito entr.; um (01) monta carga; três (03) áreas técnicas / sala elétrica; circulação; um (01) poço de elevador número 36; dois (02) bicicletários, sendo um com espaço para vinte e cinco (25) bicicletas e outro com espaço para quatrocentas e noventa e cinco (495) bicicletas; vazios;

Shopping: um (01) acesso das escadas rolantes; duas (02) escadas rolantes números 05 e 06 (sobe/desce 2º SS); duas (02) escadas rolantes números 07 e 08 (sobe/desce térreo); sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) hall; quatro (04) poços dos elevadores 26, 27, 30 e 31; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; circulação; um (01) acesso / ident. serviços; um (01) acesso pedestres; duas (02) escadas de emergência nºs 07 e 20; um (01) bicicletário com espaço para cinquenta e oito (58) vagas para bicicletas; uma (01) área para vallet; vazios;

Corporativo: um (01) hall social; dois (02) elevadores números 24 e 25; circulação; quatro (04) áreas técnicas / poços de elevadores; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; duas (02) áreas técnicas / sala de telecomunicações; dois (02) vestiários PNE; dois (02) vestiários ciclistas; três (03) bicicletários, sendo um com espaço para cento e dezesseis (116) vagas para bicicletas, um com espaço para vinte e nove (29) vagas para bicicletas e outro com espaço para dezoito (18) vagas para bicicletas;

Condomínio: áreas permeáveis; uma (01) área técnica / câmara pressurização com antecâmara; uma (01) área técnica / pressurização com antecâmara; quatro (04) áreas técnicas / exaustão; uma (01) área técnica / reservatório de aproveitamento de águas pluviais; um (01) caixão perdido; circulação de pedestres; circulação veículos leves descoberta; saída de veículos leves do subsolo; (01) rampa sobe para térreo; uma (01) rampa descoberta desce do térreo; uma (01) rampa que desce para o 2º subsolo; uma (01) rampa que sobe do 2º subsolo; uma (01) portaria com um (01) sanitário; uma (01) escada descoberta (vem do térreo); acesso bicicletas; rampas estacionamento; vazios;

Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: cento e nove vagas (109) para veículos de passeio; oito (08) vagas para PCD; seis (06) vagas para motos;

2º SUBSOLO

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; um (01) depósito químico; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de estoque e papelaria; uma (01) sala de governança; uma (01) área de passagem e lavagem de roupas; circulação; dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; um (01) refeitório / área de descanso; circulação de pedestres; um (01) hall; uma (01) área de triagem (cozinha); um (01) almoxarifado central; uma (01) sala de coordenação; um (01) depósito frigobar; um (01) depósito para lixo seco / reciclável; um (01) depósito para lixo orgânico; um (01) depósito coord. manutenção; um (01) arquivo morto; uma (01) sala de manutenção / almoxarifado; vazios;

(continua na ficha 07)

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula 219.809 | ficha 07

São Paulo, 27 de julho de 2022

Residencial: quatro (04) elevadores números 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) área para lixo; um (01) monta carga; uma (01) clausura; uma (01) área para delivery; uma (01) circulação de serviço; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) sala de manutenção; vazios;
Shopping: duas (02) escadas rolantes números 05 e 06 (sobe/desce 1º SS); duas (02) escadas rolantes números 03 e 04 (sobe/desce 3º SS); um (01) hall das escadas rolantes; doze (12) elevadores números 19 a 23, 26 a 31 e 36; um (01) hall; uma escada de emergência número 20; uma (01) área de triagem; circulação; uma (01) vaga para ambulância; uma (01) portaria com antecâmara e sanitário; um (01) sanitário; três (03) clausuras; um (01) guarda volumes; uma (01) sala de expedição; um (01) depósito mudanças; uma (01) oficina / manutenção; um (01) hall baldeação; uma (01) escada número 16 com módulo cadeirante; um (01) depósito de material de limpeza ("DML") geral; um (01) depósito de material de limpeza ("DML") manutenção corporativo; um (01) depósito trans. resíduos (corporativo); dois (02) vestiários (masculino e feminino); dois (02) vestiários PNE; uma (01) copa funcionários; uma (01) sala de atendimento com dois (02) sanitários PNE, uma (01) sala de administração; uma (01) sala de reunião; uma (01) sala de segurança com sanitário PNE; um (01) depósito jardim; uma (01) sala de bombeiros; cinco (05) depósitos privativos; vazios;
Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; uma (01) área técnica / sala automação; vazios;
Condomínio: áreas permeáveis; quatro (04) áreas técnicas / exaustão; seis (06) áreas técnicas / câmara exaustão; duas (02) áreas técnicas / câmara contr. fumaça; uma (01) área técnica / reservatórios; uma (01) área técnica / telecomunicações; duas (02) áreas técnicas / sala automação; quatro (04) áreas técnicas / depósitos de lixo; uma (01) área técnica / subestação; três (03) áreas técnicas / cogeração; duas (02) rampas que sobe / desce do térreo; uma (01) rampa que desce para o 3º subsolo; uma (01) rampa que sobe para o 1º subsolo; vazios; uma (01) rampa que desce do 1º subsolo; uma (01) rampa que sobe do 3º subsolo; uma (01) rampa que desce do 3º subsolo; uma (01) rampa que sobe/desce para doca; vinte e uma (21) vagas para utilitários; quatro (04) vagas para caminhões; vinte e cinco (25) vagas para motos numeradas de 01 a 25;
Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: cento e noventa e duas vagas (192) para veículos de passeio; oito (08) vagas para PCD; uma (01) vaga para ambulância; dezenove (19) vagas para motos numeradas de 26 a 44;

3º SUBSOLO
Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) antecâmara; uma (01) clausura; uma (01) área técnica / sala automação; vazios;

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 07 | verso

Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;
Shopping: duas (02) escadas rolantes números 01 e 02 (sobe/desce 4º SS); duas (02) escadas rolantes números 03 e 04 (sobe/desce 2º SS); um (01) hall das escadas rolantes; sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) poço de elevador número 09; dois (02) halls; uma (01) área técnica / poço de elevador; nove (09) depósitos privativos; vazios;
Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) hall; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; ma (01) clausura; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; vazios;
Condomínio: áreas permeáveis; uma (01) área técnica / estação de tratamento de efluentes ("ETE"); doze (12) áreas técnicas / exaustão; uma (01) escada de acesso circulação; uma (01) área técnica – cogeração; duas (02) rampas de acesso ao 2º subsolo; duas; (02) rampas de acesso ao 4º subsolo; vazios;
Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: quatrocentas e trinta (430) vagas para veículos de passeio; dez (10) vagas para PCD;

4º SUBSOLO
Residencial: quatro (04) elevadores numerados de 01 a 04; um (01) hall social; um (01) elevador de emergência número 05; uma (01) escada de emergência número 03 com módulo cadeirante; uma (01) clausura; uma (01) antecâmara; vazios.
Hotel: três (03) poços elevadores numerados de 06 a 08; uma (01) escada de emergência número 01 com módulo cadeirante; um poço do (01) elevador de emergência número 09; uma (01) antecâmara; vazios;
Shopping: duas (02) escadas rolantes números 01 e 02 (sobe/desce 4º SS); um (01) caixão perdido (poço da escada rolante); sete (07) elevadores números 19 a 23, 28 e 29; um (01) hall das escadas rolantes; um (01) hall; oito (08) depósitos privativos; vazios;
Corporativo: dois (02) elevadores números 24 e 25; um (01) hall; um (01) elevador de emergência número 18; uma (01) antecâmara; uma (01) escada de emergência número 06 com módulo cadeirante; uma (01) clausura; um (01) depósito de material de limpeza ("DML"); uma (01) área técnica / sala automação; vazios;
Condomínio: áreas permeáveis; três (03) áreas técnicas / reservatórios; nove (09) áreas técnicas / exaustão; uma (01) área técnica / cogeração / sala dos motogeradores a gás natural; uma (01) área técnica / reservatório de controle de escoamento superficial; duas (02) rampas de acesso ao 3º SS; vazios;
Shopping + Convenções + Cinema + Teatro: quatrocentas e trinta e oito (438) vagas para veículos de passeio; quatro (04) vagas para visitantes; quatro (04) vagas para PCD; dezenove (19) vagas para motos.

5º SUBSOLO
Condomínio: três (03) áreas técnicas / cogeração; uma (01) escada;

(continua na ficha 08)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 219.809 | ficha 08

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

São Paulo, 27 de julho de 2022

As **partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas** integrantes do empreendimento **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"** serão assim localizadas e identificadas:

UNIDADES AUTÔNOMAS – DO SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
1º Subsolo	Unidade Shopping
Térreo	Unidade Shopping
Jirau do Térreo	Unidade Shopping
1º Pavimento	Unidade Shopping
Jirau do 1º Pavimento	Unidade Shopping
2º Pavimento	Unidade Shopping
3º Pavimento	Unidade Shopping
4º Pavimento	Unidade Shopping, Unidade Cinema/Teatro
1º Intermediário	Unidade Shopping, Unidade Cinema/Teatro
2º Intermediário	Unidade Cinema/Teatro
3º Intermediário	Unidade Cinema/Teatro

UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 2 - HOTEL

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
2º Pavimento	Unidade Convenções
3º Pavimento	Unidade Convenções
7º Pavimento	Unidades Hoteleiras 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741
8º Pavimento	Unidades Hoteleiras 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841
9º Pavimento	Unidades Hoteleiras 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920,

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 08 | versão

	921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941
10º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041
11º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141
12º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241
13º Pavimento	Unidades Hoteleiras 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341

UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 3 - RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
6º Pavimento	Apartamentos 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621
7º Pavimento	Apartamentos 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721
8º Pavimento	Apartamentos 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821
9º Pavimento	Apartamentos 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921,
10º Pavimento	Apartamentos 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021

(continua na ficha 09)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula 219.809 | ficha 09

São Paulo, 27 de julho de 2022

11º Pavimento	Apartamentos 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121
12º Pavimento	Apartamentos 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221
13º Pavimento	Apartamentos 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321
14º Pavimento	Apartamentos 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421
15º Pavimento	Apartamentos 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1524, 1526, 1528, 1529, 1530, 1531
16º Pavimento	Apartamentos 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631
17º Pavimento	Apartamentos 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731
18º Pavimento	Apartamentos 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831
19º Pavimento	Apartamentos 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931
20º Pavimento	Apartamentos 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031
21º Pavimento	Apartamentos 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117,

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 09 verso

	2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131
22º Pavimento	Apartamentos 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231
23º Pavimento	Apartamentos 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331
24º Pavimento	Apartamentos 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431
25º Pavimento	Apartamentos 2501, 2502, 2504, 2506, 2507, 2514, 2515, 2520, 2522, 2523, 2524, 2525
26º Pavimento	Apartamentos 2601, 2602, 2604, 2606, 2607, 2614, 2615, 2620, 2622, 2623, 2624, 2625

UNIDADES AUTÔNOMAS – SETOR 4 - CORPORATIVO

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS
5º Pavimento	Unidades de Ensino 501, 503
6º Pavimento	Unidades de Ensino 601, 603
7º Pavimento	Escritórios 701, 702, 703, 704
8º Pavimento	Escritórios 801, 802, 803, 804
9º Pavimento	Escritórios 901, 902, 903, 904
10º Pavimento	Escritórios 1001, 1002, 1003, 1004
11º Pavimento	Escritórios 1101, 1102, 1103, 1104
12º Pavimento	Escritórios 1201, 1202, 1203, 1204
13º Pavimento	Escritórios 1301, 1302, 1303, 1304
14º Pavimento	Escritórios 1401, 1402, 1403, 1404
15º Pavimento	Escritórios 1501, 1502, 1503, 1504
16º Pavimento	Escritórios 1601, 1602, 1603, 1604
17º Pavimento	Escritórios 1701, 1702, 1703, 1704
18º Pavimento	Escritórios 1801, 1802, 1803, 1804
19º Pavimento	Escritórios 1901, 1902, 1903, 1904

(continua na ficha 10)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

20º Pavimento	Escritórios 2001, 2002, 2003, 2004
21º Pavimento	Escritórios 2101, 2102, 2103, 2104

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS FUTURAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER

Unidade Shopping: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 15543,51m², sendo 14776,92m² de área privativa coberta e 766,59m² de área privativa descoberta, área comum de 37712,277m², perfazendo a área total de 53255,787m², correspondendo à fração ideal de 0,273219 do terreno.
Unidade Cinema: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 6827,98m², área comum de 3672,292m², perfazendo a área total de 10500,272m², correspondendo à fração ideal de 0,073550 do terreno.
Unidade Teatro: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 4946,39m², área comum de 2660,315m², perfazendo a área total de 7606,705m², correspondendo à fração ideal de 0,053283 do terreno.

SETOR 2 - HOTEL

Unidade Convenções: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 8586,8m², área comum de 4618,239m², perfazendo a área total de 13205,039m², correspondendo à fração ideal de 0,092499 do terreno.
Unidades Hoteleiras 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,46m², área comum de 18,975m², perfazendo a área total de 39,435m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.
Unidades Hoteleiras 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 25,39m², área comum de 23,545m², perfazendo a área total de 48,935m², correspondendo à fração ideal de 0,000339 do terreno.
Unidades Hoteleiras 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,66m², área comum de 27,505m², perfazendo a área total de 57,165m², correspondendo à fração ideal de 0,000396 do terreno.
Unidades Hoteleiras 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,27m², área comum de 18,797m², perfazendo a área total de 39,067m², correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.
Unidades Hoteleiras 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,63m², área comum de 18,204m², perfazendo a área total de 37,834m², correspondendo à fração ideal de 0,000262 do terreno.

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 10 verso

Unidades Hoteleiras 706, 707, 708, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 737, 740, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 837, 840, 906, 907, 908, 910, 911, 912, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 934, 937, 940, 1006, 1007, 1008, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034, 1037, 1040, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1134, 1137, 1140, 1206, 1207, 1208, 1210, 1211, 1212, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1234, 1237, 1240, 1306, 1307, 1308, 1310, 1311, 1312, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1337 e 1340 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,97m², área comum de 18,519m², perfazendo a área total de 38,489m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 709, 733, 735, 736, 809, 833, 835, 836, 909, 933, 935, 936, 1009, 1033, 1035, 1036, 1109, 1133, 1135, 1136, 1209, 1233, 1235, 1236, 1309, 1333, 1335, 1336 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 24,13m², área comum de 22,376m², perfazendo a área total de 46,506m², correspondendo à fração ideal de 0,000322 do terreno.

Unidades Hoteleiras 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,83m², área comum de 26,736m², perfazendo a área total de 55,566m², correspondendo à fração ideal de 0,000385 do terreno.

Unidades Hoteleiras 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,77m², área comum de 19,26m², perfazendo a área total de 40,03m², correspondendo à fração ideal de 0,000277 do terreno.

Unidades Hoteleiras 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 38,508m², correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 725, 825, 925, 1025, 1125, 1225, 1325 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,48m², área comum de 18,992m², perfazendo a área total de 39,472m², correspondendo à fração ideal de 0,000274 do terreno.

Unidades Hoteleiras 726, 826, 926, 1026, 1126, 1226, 1326 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,39m², área comum de 18,909m², perfazendo a área total de 39,299m², correspondendo à fração ideal de 0,000272 do terreno.

(continua na ficha 11)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

Unidades Hoteleiras 738, 838, 938, 1038, 1138, 1228, 1338- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,81m², área comum de 28,572m², perfazendo a área total de 59,382m², correspondendo à fração ideal de 0,000411 do terreno.

Unidades Hoteleiras 739, 839, 939, 1039, 1139, 1229, 1339- 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,14m², área comum de 18,678m², perfazendo a área total de 38,818m², correspondendo à fração ideal de 0,000269 do terreno.

Unidades Hoteleiras 741, 841, 941, 1041, 1141, 1241, 1341 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,43m², área comum de 18,946m², perfazendo a área total de 39,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

SETOR 3 - RESIDENCIAL

Apartamentos 601 e 602 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 603 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamento 604 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamento 605 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamento 606 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamento 607 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 608 e 609 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 610 e 611 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,930m², perfazendo a área total de 45,510m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 612 e 613 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula **219.809** | ficha **11** verso

Apartamentos 614 e 615 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.
Apartamentos 616 e 617 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.
Apartamentos 618 e 619 - 6º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.
Apartamento 620 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.
Apartamento 621 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.
Apartamentos 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202, 1301, 1302, 1401, 1402 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.
Apartamentos 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.
Apartamentos 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.
Apartamentos 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.
Apartamentos 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.
Apartamentos 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.
Apartamentos 708, 709, 808, 809, 908, 909, 1008, 1009, 1108, 1109, 1208, 1209, 1308, 1309, 1408, 1408 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

(continua na ficha 12)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

Apartamentos 710, 711, 810, 811, 910, 911, 1010, 1011, 1110, 1111, 1210, 1211, 1310, 1311, 1410, 1411 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,51m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 712, 713, 812, 813, 912, 913, 1012, 1013, 1112, 1113, 1212, 1213, 1312, 1313, 1412, 1413 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 714, 715, 814, 815, 914, 915, 1014, 1015, 1114, 1115, 1214, 1215, 1314, 1315, 1414, 1415 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 716, 717, 816, 817, 916, 917, 1016, 1017, 1116, 1117, 1216, 1217, 1316, 1317, 1416, 1417- 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 718, 719, 818, 819, 918, 919, 1018, 1019, 1118, 1119, 1218, 1219, 1318, 1319, 1418, 1419- 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 720, 820, 920, 1020, 1120, 1220, 1320, 1420 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 721, 821, 921, 1021, 1121, 1221, 1321, 1421 - 7º ao 14º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,910m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 1501, 1502 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamento 1503 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamento 1504 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamento 1505 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamento 1506 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 12 verso

Apartamento 1507 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.
Apartamentos 1508, 1509 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.
Apartamentos 1510, 1511 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,51m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.
Apartamentos 1512, 1513 - 15º Pavimento: Cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m², perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.
Apartamentos 1514, 1515 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.
Apartamentos 1516, 1517 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.
Apartamentos 1518, 1519 - 15º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.
Apartamento 1520 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.
Apartamento 1521 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.
Apartamento 1522 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.
Apartamento 1524 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,71m², área comum de 19,16m², perfazendo a área total de 48,87m², correspondendo à fração ideal de 0,000321 do terreno.
Apartamento 1526 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,05m², área comum de 19,902m², perfazendo a área total de 50,952m², correspondendo à fração ideal de 0,000333 do terreno.
Apartamento 1528 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,2m², área comum de 22,215m², perfazendo a área total de 57,415m², correspondendo à fração ideal de 0,000372 do terreno.
Apartamento 1529 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,37m², área comum de 19,749m², perfazendo a área total de 50,119m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

(continua na ficha 13)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

Apartamento 1530 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 51,33m², área comum de 32,072m², perfazendo a área total de 83,402m², correspondendo à fração ideal de 0,000537 do terreno.

Apartamento 1531 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,59m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

Apartamentos 1601, 1602, 1701, 1702, 1801, 1802, 1901, 1902, 2001, 2002, 2101, 2102, 2201, 2202, 2301, 2302, 2401, 2402 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,170m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103, 2203, 2303, 2403 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,4m², área comum de 18,465m², perfazendo a área total de 46,865m², correspondendo à fração ideal de 0,000309 do terreno.

Apartamentos 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104, 2204, 2304, 2404 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 1605, 1705, 1805, 1905, 2005, 2105, 2205, 2305, 2405 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,05m², área comum de 18,236m², perfazendo a área total de 46,286m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1606, 1706, 1806, 1906, 2006, 2106, 2206, 2306, 2406 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,45m², área comum de 22,443m², perfazendo a área total de 57,893m², correspondendo à fração ideal de 0,000376 do terreno.

Apartamentos 1607, 1707, 1807, 1907, 2007, 2107, 2207, 2307, 2407 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,15m², área comum de 18,291m², perfazendo a área total de 46,441m², correspondendo à fração ideal de 0,000306 do terreno.

Apartamentos 1608, 1609, 1708, 1709, 1808, 1809, 1908, 1909, 2008, 2009, 2108, 2109, 2208, 2209, 2308, 2309, 2408, 2409 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,94m², área comum de 18,173m², perfazendo a área total de 46,113m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1610, 1611, 1710, 1711, 1810, 1811, 1910, 1911, 2010, 2011, 2110, 2111, 2210, 2211, 2310, 2311, 2410, 2411 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,58m², área comum de 17,93m², perfazendo a área total de 45,510m², correspondendo à fração ideal de 0,000300 do terreno.

Apartamentos 1612, 1613, 1712, 1713, 1812, 1813, 1912, 1913, 2012, 2013, 2112, 2113, 2212, 2213, 2312, 2313, 2412, 2413 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,5m², área comum de 18,528m²,

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 13 verso

perfazendo a área total de 47,028m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1614, 1615, 1714, 1715, 1814, 1815, 1914, 1915, 2014, 2015, 2114, 2115, 2214, 2215, 2314, 2315, 2414, 2415 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,46m², área comum de 18,501m², perfazendo a área total de 46,961m², correspondendo à fração ideal de 0,000310 do terreno.

Apartamentos 1616, 1617, 1716, 1717, 1816, 1817, 1916, 1917, 2016, 2017, 2116, 2117, 2216, 2217, 2316, 2317, 2416, 2417 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,61m², área comum de 17,959m², perfazendo a área total de 45,569m², correspondendo à fração ideal de 0,000301 do terreno.

Apartamentos 1618, 1619, 1718, 1719, 1818, 1819, 1918, 1919, 2018, 2019, 2118, 2119, 2218, 2219, 2318, 2319, 2418, 2419 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 27,86m², área comum de 18,133m², perfazendo a área total de 45,993m², correspondendo à fração ideal de 0,000304 do terreno.

Apartamentos 1620, 1720, 1820, 1920, 2020, 2120, 2220, 2320, 2420 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.

Apartamentos 1621, 1721, 1821, 1921, 2021, 2121, 2221, 2321, 2421 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,1m², área comum de 18,91m², perfazendo a área total de 48,01m², correspondendo à fração ideal de 0,000317 do terreno.

Apartamentos 1622, 1722, 1822, 1922, 2022, 2122, 2222, 2322, 2422 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.

Apartamentos 1623, 1723, 1823, 1923, 2023, 2123, 2223, 2323, 2423 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 40,85m², área comum de 25,526m², perfazendo a área total de 66,376m², correspondendo à fração ideal de 0,000428 do terreno.

Apartamentos 1624, 1724, 1824, 1924, 2024, 2124, 2224, 2324, 2424 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,71m², área comum de 19,16m², perfazendo a área total de 48,87m², correspondendo à fração ideal de 0,000321 do terreno.

Apartamentos 1625, 1725, 1825, 1925, 2025, 2125, 2225, 2325, 2425 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,02m², área comum de 18,215m², perfazendo a área total de 46,235m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1626, 1726, 1826, 1926, 2026, 2126, 2226, 2326, 2426 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,05m², área

(continua na ficha 14)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

comum de 19,902m², perfazendo a área total de 50,952m², correspondendo à fração ideal de 0,000333 do terreno.

Apartamentos 1627, 1727, 1827, 1927, 2027, 2127, 2227, 2327, 2427 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,02m², área comum de 18,215m², perfazendo a área total de 46,235m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1628, 1728, 1828, 1928, 2028, 2128, 2228, 2328, 2428 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 35,2m², área comum de 22,215m², perfazendo a área total de 57,415m², correspondendo à fração ideal de 0,000372 do terreno.

Apartamentos 1629, 1729, 1829, 1929, 2029, 2129, 2229, 2329, 2429 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,01m², área comum de 18,209m², perfazendo a área total de 46,219m², correspondendo à fração ideal de 0,000305 do terreno.

Apartamentos 1630, 1730, 1830, 1930, 2030, 2130, 2230, 2330, 2430 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 51,33m², área comum de 32,072m², perfazendo a área total de 83,402m², correspondendo à fração ideal de 0,000537 do terreno.

Apartamentos 1631, 1731, 1831, 1931, 2031, 2131, 2231, 2331, 2431 - 16º ao 24º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,059m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

Apartamentos 2501 e 2601 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 114,91m², área comum de 74,717m², perfazendo a área total de 189,627m², correspondendo à fração ideal de 0,001252 do terreno.

Apartamentos 2502 e 2602 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,4m², área comum de 19,77m², perfazendo a área total de 50,17m², correspondendo à fração ideal de 0,000331 do terreno.

Apartamentos 2504 e 2604 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,87m², área comum de 18,793m², perfazendo a área total de 47,663m², correspondendo à fração ideal de 0,000315 do terreno.

Apartamentos 2506 e 2606 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 119,47m², área comum de 77,083m², perfazendo a área total de 196,553m², correspondendo à fração ideal de 0,001292 do terreno.

Apartamentos 2507 e 2607 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 84,08m², área comum de 54,669m², perfazendo a área total de 138,749m², correspondendo à fração ideal de 0,000916 do terreno.

Apartamentos 2514 e 2614 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 83,94m², área comum de 54,6m², perfazendo a área total de 138,540m², correspondendo à fração ideal de 0,000915 do terreno.

Apartamentos 2515 e 2615 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 113,06m², área comum de 73,515m², perfazendo a área total de 186,575m², correspondendo à fração ideal de 0,001232 do terreno.

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 14 verso

Apartamentos 2520 e 2620 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 41,52m², área comum de 26,886m², perfazendo a área total de 68,406m², correspondendo à fração ideal de 0,000450 do terreno.
Apartamentos 2522 e 2622 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 31,42m², área comum de 20,403m², perfazendo a área total de 51,823m², correspondendo à fração ideal de 0,000342 do terreno.
Apartamentos 2523 e 2623 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 125,95m², área comum de 80,764m², perfazendo a área total de 206,714m², correspondendo à fração ideal de 0,001353 do terreno.
Apartamentos 2524 e 2624 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 147,16m², área comum de 93,335m², perfazendo a área total de 240,495m², correspondendo à fração ideal de 0,001563 do terreno.
Apartamentos 2525 e 2625 - 25º e 26º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 47,09m², área comum de 30,969m², perfazendo a área total de 78,059m², correspondendo à fração ideal de 0,000519 do terreno.

SETOR 4 - CORPORATIVO

Unidade de Ensino 501 - 5º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 1643,59m², sendo 1251,18m² de área privativa coberta e 392,41m² de área privativa descoberta, área comum de 383,694m², perfazendo a área total de 2027,284m², correspondendo à fração ideal de 0,011641 do terreno.
Unidade de Ensino 503 - 5º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 839,33m², sendo 651,73m² de área privativa coberta e 187,6m² de área privativa descoberta, área comum de 207,786m², perfazendo a área total de 1047,116m², correspondendo à fração ideal de 0,006304 do terreno.
Unidade de Ensino 601 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 464,94m², área comum de 135,453m², perfazendo a área total de 600,393m², correspondendo à fração ideal de 0,004110 do terreno.
Unidade de Ensino 603 - 6º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 364,29m², área comum de 105,957m², perfazendo a área total de 470,247m², correspondendo à fração ideal de 0,003215 do terreno.
Conjunto 701 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 452,34m², área comum de 133,05m², perfazendo a área total de 585,39m², correspondendo à fração ideal de 0,004037 do terreno.
Conjunto 702 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 364,51m², área comum de 110,488m², perfazendo a área total de 474,998m², correspondendo à fração ideal de 0,003352 do terreno.
Conjunto 703 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,83m², área comum de 103,878m², perfazendo a área total de 458,708m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.
Conjunto 704 - 7º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 291,8m², área comum de 88,609m², perfazendo a área total de 380,409m², correspondendo à fração ideal de 0,002688 do terreno.

(continua na ficha 15)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

Conjuntos 801, 901, 1001, 1101, 1201 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 452,38m², área comum de 133,063m², perfazendo a área total de 585,443m², correspondendo à fração ideal de 0,004037 do terreno.

Conjuntos 802, 902, 1002, 1102, 1202 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 438,130m², área comum de 129,572m², perfazendo a área total de 567,702m², correspondendo à fração ideal de 0,003931 do terreno.

Conjuntos 803, 903, 1003, 1103, 1203 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,890m², perfazendo a área total de 458,760m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjuntos 804, 904, 1004, 1104, 1204 - 8º ao 12º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,57m², área comum de 104,773m², perfazendo a área total de 463,343m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1301 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,49m², área comum de 131,625m², perfazendo a área total de 578,115m², correspondendo à fração ideal de 0,003994 do terreno.

Conjunto 1302 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 434,14m², área comum de 128,598m², perfazendo a área total de 562,738m², correspondendo à fração ideal de 0,003902 do terreno.

Conjunto 1303 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1304 - 13º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,57m², área comum de 104,773m², perfazendo a área total de 463,343m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1401 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,41m², área comum de 131,601m², perfazendo a área total de 578,011m², correspondendo à fração ideal de 0,003993 do terreno.

Conjunto 1402 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 442,89m², área comum de 130,726m², perfazendo a área total de 573,616m², correspondendo à fração ideal de 0,003966 do terreno.

Conjunto 1403 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.

Conjunto 1404 - 14º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,56m², área comum de 104,772m², perfazendo a área total de 463,332m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

Conjunto 1501 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 446,04m², área comum de 131,488m², perfazendo a área total de 577,528m², correspondendo à fração ideal de 0,003989 do terreno.

(continua no verso)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 15 verso

Conjunto 1502 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 442,5m², área comum de 130,609m², perfazendo a área total de 573,109m², correspondendo à fração ideal de 0,003963 do terreno.
Conjunto 1503 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.
Conjunto 1504 - 15º Pavimento: a unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,56m², área comum de 104,772m², perfazendo a área total de 463,332m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.
Conjuntos 1601, 1701, 1801, 1901, 2001, 2101 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 477,94m², área comum de 141,216m², perfazendo a área total de 619,156m², correspondendo à fração ideal de 0,004285 do terreno.
Conjuntos 1602, 1702, 1802, 1902, 2002, 2102 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 474,58m², área comum de 140,388m², perfazendo a área total de 614,968m², correspondendo à fração ideal de 0,00426 do terreno.
Conjuntos 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 354,87m², área comum de 103,89m², perfazendo a área total de 458,76m², correspondendo à fração ideal de 0,003152 do terreno.
Conjuntos 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104 - 16º ao 21º Pavimento: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 358,59m², área comum de 104,78m², perfazendo a área total de 463,37m², correspondendo à fração ideal de 0,003179 do terreno.

O **CONDOMÍNIO** possui um mil, duzentas e trinta e seis (1.236) vagas de garagem destinadas ao estacionamento de igual número de veículos, sendo: : **(i)** um mil, cento e sessenta e nove (1.169) vagas para veículos passeio, **(ii)** trinta (30) vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE); **(iii)** uma (01) vaga para táxis para embarque e desembarque; **(iv)** uma (01) vaga para ambulâncias; **(v)** quatro (04) vagas para visitantes; **(vi)** vinte e uma (21) vagas para veículos utilitários; **(vii)** seis (06) espaços para veículos leves para embarque e desembarque e **(viii)** quatro (04) vagas para caminhões, além de setenta e três (73) vagas para motocicletas, sendo quatro (04) para embarque e desembarque / motocicletas de entrega, aprovadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo para todo o empreendimento, sendo que as regras quanto à utilização dessas vagas de garagem estão previstas no Capítulo X, da Minuta da Convenção de Condomínio, arquivada em Cartório junto ao Processo de Incorporação.

Com o memorial de incorporação foram apresentados, para conhecimento de terceiros eventuais adquirentes de frações ideais de terrenos ou de futuras unidades autônomas, todos os documentos relacionados e exigidos pelo art. 32, letras "a" a "p" da Lei n. 4.591/64.

(continua na ficha 16)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 219.809 | ficha 16

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

São Paulo, **27 de julho de 2022**

A incorporadora, na forma prevista na letra "n" do art. 32, da Lei nº 4591/64, fixa para efetivação da incorporação, o prazo de cento e oitenta (180) dias, contados da data do registro da incorporação, cuja desistência poderá ocorrer, a critério exclusivo da **INCORPORADORA**, na hipótese da não alienação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, em aludido prazo de cento e oitenta (180) dias, e/ou que não seja obtido no mesmo prazo, financiamento bancário para a obra, nos exatos termos desta incorporação.

selo: 124594371LO000678369FS22V

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____.

Av. 02, em 27 de julho de 2022 (PRENOTAÇÃO nº 498.772 de 01/07/2022).

Pelo instrumento particular (memorial de incorporação) de 28/06/2022, firmado pela proprietária e incorporadora **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, procede-se a presente averbação para constar que, parte da área em que implantado o empreendimento **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"**, fica destinada, de forma irrevogável e irretratável, com a expressa anuência da Municipalidade no referido processo administrativo, na forma prevista no art. 82 da Lei Municipal nº 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico – PDE) e no art. 88, da Lei Municipal nº 16.402/2016 (Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), uma área designada **Área de Fruição**, perfeitamente delimitada e desenhada no Projeto de Construção referido no R. 01, assim descrita: "tem início e fechamento no **ponto F1**, localizado no novo alinhamento predial da avenida Alcântara Machado, distante 16,51m do ponto B, ponto este localizado no novo alinhamento predial da avenida Alcântara Machado, na divisa com o imóvel nº 4.194 da avenida Alcântara Machado: do ponto F1 segue pelo novo alinhamento predial da avenida Alcântara Machado (Área "A" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **12,44m** até encontrar o **ponto F2;** deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública, até encontrar o ponto F5, pelos seguintes trechos: do **ponto F2** deflete à direita e segue por uma distância de **21,82m** até encontrar o **ponto F3**; do **ponto F3** deflete à esquerda e segue por uma distância do arco de **1,21m**, corda de 1,20m, raio de 3,06m até encontrar o **ponto F4**; do **ponto F4** deflete à direita e segue por uma distância de **10,01m** até encontrar o **ponto F5;** deste ponto passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela área destinada à Fruição Pública por uma distância de 7,19m até encontrar o **ponto FI-1**, ponto este localizado na divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública; do ponto FI-1 passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública, até encontrar novamente o ponto FI1, pelos seguintes trechos: do ponto FI-1 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,76m** até encontrar o **ponto FI-2**; do ponto FI-2 deflete à direita e segue

(continua no verso)

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 16 verso

por uma distância de **3,20m** até encontrar o **ponto FI-3**; do ponto FI-3 deflete à direita e segue por uma distância de **8,76m** até encontrar o **ponto FI-4**; do ponto FI-4 deflete à direita e segue por uma distância de **3,20m** até encontrar o **ponto FI-1;** deste ponto passa a seguir pelo alinhamento projetado da área destinada à Fruição Pública por uma distância de 7,19m até encontrar novamente o **Ponto F5;** deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública por uma distância de **27,39m** até encontrar **ponto F6;** deste ponto deflete à esquerda continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública por uma distância de **32,12m** até encontrar **ponto F7;** deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Alcântara Machado (Área "A" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **4,78m** até encontrar o **ponto F8;** deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública até encontrar o ponto F21, pelos seguintes trechos: do ponto F8 deflete à direita e segue por uma distância de **35,66m** até encontrar o **ponto F9**; do ponto F9 deflete à esquerda e segue por uma distância de **14,24m** até encontrar o **ponto F10**; do ponto F10 deflete à esquerda e segue por uma distância de **46,11m** até encontrar o **ponto F11**; do ponto F11 deflete à direita e segue por uma distância de **6,25m** até encontrar o **ponto F12**; do ponto F12 deflete à direita e segue por uma distância de **44,43m** até encontrar o **ponto F13**;Do ponto F13 deflete à esquerda e segue por uma distância de **12,34m** até encontrar o **ponto F14**; do ponto F14 deflete à esquerda e segue por uma distância de **5,59m** até encontrar o **ponto F15**; do ponto F15 deflete à direita e segue por uma distância de **4,36m** até encontrar o **ponto F16**; do ponto F16 deflete à direita e segue por uma distância de **8,92m** até encontrar o **ponto F17**; do ponto F17 deflete à direita e segue por uma distância de **1,47m** até encontrar o **ponto F18**; do ponto F18 deflete à esquerda e segue por uma distância de **14,89m** até encontrar o **ponto F19**; do ponto F19 deflete à esquerda e segue por uma distância de **15,22m** até encontrar o **ponto F20**; do ponto F20 deflete à esquerda e segue por uma distância de **32,91m** até encontrar o **ponto F21**, deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Rua Padre Adelino (Área "C" – objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **7,67m** até encontrar o **ponto F22**; deste ponto deflete à direita passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública por uma distância de **42,49m** até encontrar **ponto F23;** deste ponto deflete à esquerda continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública por uma distância de **3,64m** até encontrar **ponto F24;** deste ponto deflete à direita continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública por uma distância de **4,11m** até encontrar **ponto F25;** deste ponto deflete à direita e passa a seguir pelo alinhamento projetado da área destinada à Fruição Pública por uma distância de 4,60m até encontrar o **ponto FI-5**, ponto este localizado na divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição

(continua na ficha 17)

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula **219.809** | ficha **17**

São Paulo, **27 de julho de 2022**

Pública; do ponto FI-5 passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública, até encontrar novamente o ponto FI5, pelos seguintes trechos: do ponto FI-5 deflete à esquerda e segue por uma distância de **3,20m** até encontrar o **ponto FI-6**; do ponto FI-6 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,76m** até encontrar o **ponto FI-7**; do ponto FI-7 deflete à esquerda e segue por uma distância de **3,20m** até encontrar o **ponto FI-8**; do ponto FI-8 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,76m** até encontrar o **ponto FI-5;** deste ponto deflete à direita e passa a seguir pelo alinhamento projetado passando pela área destinada à Fruição Pública por uma distância de 4,60m até encontrar novamente o **Ponto F25;** deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o remanescente da área matriculada não destinada à Fruição Pública, até encontrar o ponto F1, pelos seguintes trechos: do ponto F25 deflete à direita e segue por uma distância de **21,08m** até encontrar **ponto F26**; do ponto F26 deflete à direita e segue por uma distância de **20,11m** até encontrar **ponto F27**; do ponto F27 deflete à esquerda e segue por uma distância de **8,70m** até encontrar **ponto F28**; do ponto F28 deflete à direita e segue por uma distância de **6,34m** até encontrar **ponto F29**; do ponto F29 deflete à direita e segue por uma distância de **10,10m** até encontrar **ponto F30**; do ponto F30 deflete à esquerda e segue por uma distância de **14,77m** até encontrar **ponto F31**; do ponto F31 deflete à esquerda e segue por uma distância de **4,80m** até encontrar **ponto F32**; do ponto F32 deflete à direita e segue por uma distância de **5,30m** até encontrar **ponto F33**; do ponto F33 deflete à direita e segue por uma distância de **5,09m** até encontrar **ponto F34**; do ponto F34 deflete à direita e segue por uma distância de **6,81m** até encontrar **ponto F35**; do ponto F35 deflete à esquerda e segue por uma distância de **1,16m** até encontrar **ponto F36**; do ponto F36 deflete à esquerda e segue por uma distância de **2,63m** até encontrar **ponto F37**; do ponto F37 deflete à esquerda e segue por uma distância de **14,09m** até encontrar **ponto F38**; do ponto F38 deflete à esquerda e segue por uma distância de **12,86m** até encontrar **ponto F39**; do ponto F39 deflete à direita e segue por uma distância de **4,25m** até encontrar **ponto F1**, que deu início a esta descrição, encerrando a área de **3.275,50m²**." A referida área, por sua finalidade fica sujeita as seguintes restrições ao direito de plena propriedade e posse, bem como as obrigações da **INCORPORADORA**, e, por sua vez, dos ocupantes e/ou condôminos do **CONDOMÍNIO**, ou seja: a) - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta; b) - deverá ser garantida a livre circulação de pedestres; c) - a área não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso no período noturno; e d) - deverá ter tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação de público, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote. Por outro lado, principalmente para a segurança dos usuários e para a manutenção do padrão de qualidade da construção que será levada a cabo no local, a **INCORPORADORA** e o **CONDOMÍNIO**, inobstante seu dever de obter todas as autorizações e licenças que se fizerem necessárias para tal, poderão: (i) - sem obstruir totalmente o acesso à Área de Fruição, inserir elementos decorativos e paisagísticos

(continua no verso)

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

matrícula 219.809 | ficha 17 verso

em harmonia com o restante do projeto paisagístico e arquitetônico do edifício a ser construído, bem como para garantir a segurança e a privacidade dos condôminos do **CONDOMÍNIO** e de seus usuários; (ii) - fiscalizar o uso da Área de Fruição, inclusive com segurança privada por ela contratada, se for o caso, evitando-se, assim, que tal área seja utilizada para fins ilícitos ou atentatórios à moral e aos bons costumes, bem como que sobre ela ocorra qualquer forma de ocupação ilegal; e (iii) - finalmente, regrar a forma de utilização, inclusive o controle de acesso noturno da Área de Fruição, bem como os usos conformes e não conformes, sempre com o objetivo de garantir a segurança dos condôminos do **CONDOMÍNIO**, seus usuários e terceiros, podendo impor referidas regras a todos aqueles que vierem a utilizá-la. Tendo em vista a necessidade da prévia conclusão das obras para que a **INCORPORADORA** possa disponibilizar e efetivamente delimitar fisicamente a Área de Fruição, a **INCORPORADORA** somente será responsável pelo cumprimento do disposto nos itens acima, a partir da obtenção do Certificado de Conclusão "Habite-se" de sua construção, bem como da averbação da conclusão da construção do empreendimento, sendo que, salvo por esta condição, a destinação da Área de Fruição é instituída em caráter perpétuo, ou seja, por duração indefinida, e a título gratuito, ou seja, sem qualquer pagamento. A Área de Fruição trata-se de área comum de uso exclusivo do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** conforme estabelecido na Minuta da Convenção de Condomínio, sendo que sua manutenção e conservação serão de sua exclusiva responsabilidade, podendo nela ser realizados eventos culturais, musicais, teatrais e esportivos, e, assim, havendo uma exploração comercial, caberá aos titulares de domínio das unidades autônomas do **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER** negociar, gerir o evento. Também poderão locá-la totalmente ou parte dela, sendo a renda revertida para o **SETOR 1 – CENTRO DE COMPRAS E LAZER.**

selo: 124594331OR000678370AK22W

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____.

Av. 03, em 27 de julho de 2022 (PRENOTAÇÃO nº 498.772 de 01/07/2022).

Pelo instrumento particular (memorial de incorporação) de 28/06/2022, a proprietária e incorporadora **PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, submeteu o empreendimento denominado condomínio **"CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO"** minuciosamente descrito no R. 01, ao **"regime de afetação"**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931/2004.

selo: 124594331VL000678371HV22T

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:- _____.

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, ocorridas até 29/11/2022, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, se existentes, abaixo relacionadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade.

O **Distrito de Guaianazes** pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O **33º Subdistrito do Alto de Mooca** - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Ofícios de Registros de Imóveis da Capital. O **16º Subdistrito da Mooca** - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data.O **10º Subdistrito do Belenzinho** - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O **6º Subdistrito do Brás** - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registrária do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O **28º Subdistrito da Vila Prudente** - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O **3º Subdistrito da Penha** - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de São Miguel Paulista** - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **27º Subdistrito do Tatuapé** - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **46º Subdistrito da Vila Formosa** - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O **Município e Comarca de Guarulhos** - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Itaquera** - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **41º Subdistrito de Cangaíba** - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertenceu anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Município e Comarca de São Caetano do Sul** - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O **Distrito de Ermelino Matarazzo** - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O **38º Subdistrito da Vila Matilde** - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br

Cartório	R$: 38,17
Estado	R$: 10,85
Ipesp	R$: 7,43
Sinoreg	R$: 2,01
Tribunal de Justiça	R$: 2,62
Município	R$: 0,78
MP	R$: 1,83
Total	R$: 63,69

São Paulo, 01 de dezembro de 2022

Assinado Digitalmente

Vinicius Borçanelli Ponteli

Recolhidos pela guia: 229/2022

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia, acesse o site https://selodigital.tjsp.jus.br disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.

Selo: 1245943C3JQ000753834JV22M

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/D7S3E-B9GGQ-KACFT-C47A2

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado