

ANEXO II

Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

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:

I. como **SÓCIA OSTENSIVA, ANORA SPACES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.303.022/0001-05, com sede a AL RIO NEGRO, 1030 – Sala 402, Barueri/SP, CEP 06.454-000, e-mail: daniel@anoraspace.com, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por Daniel Boabaid Dalcanale, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 60.975.502-X, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 007.125.951-12, residente e domiciliado(a) na , Alameda das Estrelas, 08, CEP: 06537-400, na cidade de Santana de Parnaíba/SP; e

II. como **SÓCIOS PARTICIPANTES**, a empresa **SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 34.674.252/0001-18, com sede social na Rua Rubens Braga, n.º 58, 1º andar, sala 105, Condomínio Smart Office, Melville Empresarial II, Alphaville, Barueri/SP, CEP: 06485-365, representada por seus representantes ao final nomeados e assinados, bem como as pessoas físicas e jurídicas que firmarem o respectivo Termo de Adesão (**Anexo II**).

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **Sócia Ostensiva** tem por objeto social a administração e exploração de empreendimentos hoteleiros, condo-hoteleiros, apart-hoteleiros, flats e similares, incluindo todas as atividades que lhes sejam inerentes, tais como a administração e exploração de restaurantes e de salas de eventos, por conta própria ou de terceiros;

(ii) os **Sócios Participantes** são legítimos proprietários das unidades autônomas e desejam que seus Apartamentos, integrantes do Hotel, sejam explorados pela SCP, por meio da **Sócia Ostensiva**, para fins de desenvolvimento das atividades hoteleiras, conforme previsto na Convenção de Condomínio;

(III) a administração do Condomínio será feita pela empresa Graiche Construtora e Imobiliária Ltda.

(iv) a **Sócia Ostensiva** pretende contratar a Housi Administração Hoteleira Ltda. (“Housi”) apenas para que lhe conceda o uso da marca Housi (“Marca”);

(v) as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação de sua vontade seria a constituição de SCP, cabendo à cada Sócio promover os aportes previstos neste Contrato;

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

(vi) os **Sócios Participantes**, por este Contrato, cedem os direitos de uso e gozo dos Apartamentos, das benfeitorias e equipamentos a eles relacionados, bem assim certas áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato para que a **Sócia Ostensiva** os explore conjuntamente;

(vii) a SCP desenvolverá seu objeto social visando a obtenção de lucro comum;

(viii) para os fins deste Contrato, os Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliados, equipados e decorados, e assim a todo tempo permanecer, conforme relação e especificações definidas pela sociedade;

(ix) a **Sócia Ostensiva** explorará todos os Apartamentos de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único Pool, visando a obtenção de resultados comuns,

RESOLVEM as Partes, pelo presente Contrato, em conformidade com o disposto nos artigos 991 a 996 do Código Civil, constituir a presente SCP, que se regerá pelas cláusulas e condições adiante estabelecidas.

DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão do texto deste Contrato são adotadas as definições que constam no **Anexo I**, as quais, quando utilizadas com letras iniciais maiúsculas, com ou sem negrito, no singular ou no plural têm o sentido particular que ora lhes é atribuído.

CLÁUSULA PRIMEIRA OBJETO

1.1. O objeto da SCP é a operação hoteleira de todos os Apartamentos hoteleiros do Empreendimento, assim como a operação de certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, nos termos pactuados com o Condomínio. No exercício de suas atividades deverá a SCP observar e cumprir toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca.

1.1.1. Para fins de desenvolvimento do objeto da SCP a **Sócia Ostensiva** será responsável por administrar os negócios da SCP, podendo utilizar a marca HOUSI nos termos do acordo firmado entre as partes.

1.2. Sem prejuízo das demais disposições deste Contrato, fica expressamente estabelecido que a SCP tem seu objeto limitado às atividades indicadas na Cláusula 1.1., acima, não se aplicando qualquer relação jurídica entre os Sócios, além daquela estabelecida no âmbito da SCP.

1.3. As benfeitorias, acessões e/ou alterações decorrentes dos reparos, reposições ou renovações eventualmente efetuadas pela SCP pertencerão exclusivamente (i) aos **Sócios Participantes**, quando realizadas nos Apartamentos; e, (ii) ao Condomínio, quando se tratar de áreas comuns que estejam sendo exploradas pela SCP, se assim estabelecido no contrato que com ele for celebrado.

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

CLÁUSULA SEGUNDA

FUNDOS SOCIAIS

2.1. Os fundos da SCP serão compostos pela participação de cada Sócio, a saber:

(a) a **Sócia Ostensiva** terá uma participação no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por Cota, bem como aportará seu *know how* na gestão da SCP;

(b) os **Sócios Participantes** terão uma participação de capital no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por cada Cota que lhe for atribuída, na conformidade com o disposto no item 2.1.1., abaixo, e cederão seus direitos de uso, gozo e fruição de seus Apartamentos.

2.1.1. Para os fins desta SCP, a cada **Sócio Participante** é atribuída 1 (uma) Cota equivalente à fração ideal do Apartamento de sua titularidade, multiplicada por dez mil, enquanto à **Sócia Ostensiva** é atribuída 01 (uma) cota.

2.1.2. Os referidos fundos poderão ser aumentados independentemente de alteração da presente SCP por ingresso de novos sócios participantes e por aportes feitos na SCP, o que não obriga a **Sócia Ostensiva** a aumentar a sua participação, que se manterá conforme valor integralizado originalmente na constituição desta SCP.

2.1.3. Os fundos sociais não são passíveis de restituição e remanescerão por ocasião de alienação de Apartamento, sucessão hereditária e retirada de **Sócio Participante** em razão da alienação do respectivo Apartamento.

2.2. O capital social da SCP é de 100.000,00 (cem mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA

MARCA

3.1. As Partes concordam que:

(a) a utilização da Marca pela SCP se dará de forma não exclusiva;

(b) todo e qualquer uso ou aplicação da Marca, deverá obedecer rigorosa e estritamente às políticas de identidade visual ampla, definida e aplicada pela Housi, devendo ser feita e desenvolvida a seu exclusivo critério; e,

(c) ao término do contrato celebrado com a Housi, independentemente do motivo, ela retirará a Marca, os sistemas operacionais, manuais de padrão de qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua exclusiva propriedade, conforme contrato celebrado com a Housi.

3.2. Se por qualquer razão após o término do Contrato os **Sócios Participantes** utilizarem a Marca e/ou qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas e/ou outras marcas de titularidade da Housi ficarão sujeitos às penalidades previstas no contrato com ela celebrado.

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

3.3. Fica expressamente reconhecido pelas Partes que a utilização da Marca “Housi” pela SCP se dá unicamente para fins de marketing e identificação comercial da operação, não implicando em qualquer tipo de vínculo societário, contratual de gestão ou parceria operacional entre a Housi Administração Hoteleira Ltda. e a SCP ou a Sócia Ostensiva, tampouco caracteriza qualquer tipo de franquia ou representação legal.

CLÁUSULA QUARTA **DEVERES DOS SÓCIOS PARTICIPANTES**

4.1. Constituem deveres dos **Sócios Participantes**, dentre outros expressos no presente Contrato e de seus anexos, os seguintes:

(a) ceder gratuitamente à SCP, mediante adesão a este instrumento e nos seus precisos termos, para a execução do objeto social, a posse, uso, gozo e fruição de seus Apartamentos, com todo o seu mobiliário, equipamentos, utensílios, instalações e decoração, em perfeitas condições físicas e de uso, sem vícios ou falhas de construção, instalação e/ou danos decorrentes de uso indevido, para fins de desenvolvimento do objeto da SCP, de acordo com os padrões operacionais exigidos pela Housi ou por quem desenvolver os negócios da SCP;

(b) garantir à **Sócia Ostensiva** a posse mansa e pacífica dos Apartamentos e das áreas comuns que lhes correspondam;

(c) pagar diretamente, sem qualquer atribuição de responsabilidade ou custeio da SCP ou da **Sócia Ostensiva**, na falta de recursos financeiros na SCP, as taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, e o IPTU e o foro, sendo que tais pagamentos, perante a SCP, serão considerados como aportes;

(d) aportar os valores solicitados pela **Sócia Ostensiva** que se mostrem necessários para (d1) formação e manutenção do Capital de Giro; e/ou (d2) suprir as deficiências de caixa quando a demonstração de resultados da SCP não for suficiente para suportar as Despesas Operacionais. Os aportes deverão ser realizados pelos **Sócios Participantes** dentro de 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento do respectivo aviso, na hipótese de a **Sócia Ostensiva** não optar por substituir a chamada de aporte pela utilização do valor correspondente que esteja disponível no Fundo de Reposição de Ativos. Em se tratando de uma Despesa Emergencial o prazo antes mencionado poderá ser reduzido para 07 (sete) dias úteis. Caso a opção seja pela chamada de aporte, esta será feita de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Déficit Apurado}}{\sum \text{cotas-partes dos Sócios Participantes}} = \text{Déficit por Cota}$$

Déficit por Cota X número de Cotas de cada Sócio Participante = Valor do Aporte

(e) aportar à SCP, na forma e prazo previstos neste Contrato ou deliberado em Assembleia Geral, recursos (h.1) para recompor o Fundo de Reposição de Ativos; e/ou

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

(g.2) destinados a efetuar a manutenção e revitalização de grande porte nos Apartamentos, Áreas Comuns (se exploradas pela SCP) e/ou nos bens e equipamentos que os integram, incluindo, ainda, reposição rotineira, quando necessária;

(f) arcar com o pagamento das penalidades decorrentes da mora em caso de não pagamento de suas obrigações pecuniárias, acrescidas do índice de Correção Monetária, sob pena de ter suspenso, pelo período de seu inadimplemento, o seu direito de receber da SCP quaisquer valores que lhe forem devidos por esta, ficando a **Sócia Ostensiva** autorizada a reter e compensar os créditos com os débitos do inadimplente em face desta e/ou da SCP;

(g) efetuar em favor da **Sócia Ostensiva**, contra solicitação e respectiva comprovação, o reembolso de toda e qualquer importância que, a qualquer momento, ela venha a ser obrigada a desembolsar e que, por sua natureza, se caracterize como uma responsabilidade da SCP, inclusive depois do término deste Contrato, por que motivo for, desde que o valor incorrido se refira à operação da SCP e não resulte de ato comprovadamente ilegal ou que exceda as disposições deste Contrato;

(h) arcar com as Despesas da Propriedade que não sejam suportadas pela SCP;

(i) realizar os aportes previstos no Orçamento Anual, em orçamento específico (em qualquer situação, aprovados pela Assembleia Geral), ou que sejam necessários à cobertura de Despesas Emergenciais; e,

(j) não praticar qualquer ato, na qualidade de Condômino, que afete ou venha afetar a atividade e o funcionamento desta SCP e do Condomínio.

4.1.1. Exceção feita às hipóteses de realização de aportes pelos Sócios para cobertura de Despesas Emergenciais, para os demais casos deverão ser respeitados os seguintes preceitos: (i) os valores deverão estar previstos no Orçamento Anual ou em orçamento específico (em qualquer caso, aprovado em Assembleia Geral, nos termos e pelo quórum previstos neste Contrato); (ii) a **Sócia Ostensiva** esteja com as contas e as demonstrações contábeis e financeiras relacionadas ao exercício anterior devidamente auditadas por empresa independente, conforme previsto neste Contrato; (iii) as mencionadas contas e demonstrações tenham, preferencialmente, sido aprovadas pelos Sócios, nos termos estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA

DEVERES DA SÓCIA OSTENSIVA

5.1. Constituem deveres da **Sócia Ostensiva**, desempenhados com recursos da SCP e/ou de aportes feitos pelos Sócios:

(a) promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem o objeto da SCP, buscando que sejam realizados de acordo com adequados padrões operacionais;

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

(b) promover o custeio, às expensas da SCP, das despesas necessárias à promoção de atividades ligadas à captação de hóspedes para o Hotel, nos termos do Orçamento Anual aprovado;

(c) elaborar e submeter quando solicitado à aprovação dos **Sócios Participantes** reunidos em Assembleia especialmente convocada para tal fim, o Orçamento Anual e a prestação de contas do Exercício Financeiro findo;

(d) promover o pagamento mensal, em havendo disponibilidade de caixa, das Despesas Operacionais, das Despesas da Propriedade, das taxas devidas à **Sócia Ostensiva**, dos tributos relacionados à SCP e suas atividades;

(e) realizar a escrituração comercial e contábil da SCP, em livros próprios, incluindo todo o movimento de receita e despesa relativo às suas atividades, de acordo com os princípios e procedimentos contábeis e fiscais determinados pela legislação em vigor;

(f) responsabilizar-se pela contabilidade da SCP utilizando, para tanto, as regras e procedimentos previstos na legislação contábil e fiscal em vigor podendo, inclusive, nos termos do Orçamento Anual aprovado, optar para que a contabilidade seja realizada por empregados do Condomínio ou por empresa especializada contratada. Os documentos contábeis permanecerão, preferencialmente, no endereço do Hotel;

(g) contratar e manter contratada auditoria externa e independente, a ser realizada por empresa de reconhecida idoneidade e comprovada experiência em auditoria em empreendimentos similares, para verificação da escrituração da **Sócia Ostensiva**. Concluída a auditoria anual e trimestral, a **Sócia Ostensiva** deverá disponibilizar aos **Sócios Participantes** cópia dos relatórios de auditoria, caso assim deliberado em Assembleia;

(h) entregar aos **Sócios Participantes**, na forma e prazo estipulados neste Contrato, os dividendos que lhes correspondam;

(i) abrir, manter e administrar conta(s) corrente(s) bancária(s) para atender às atividades desenvolvidas pela SCP, nela(s) mantendo o Capital de Giro e eventuais outros recursos que sejam suficientes para atender às necessidades financeiras desta SCP e do Fundo de Reposição de Ativos, podendo, inclusive, com os recursos nelas existentes, fazer as aplicações financeiras (desde que não sejam de risco) que julgar mais conveniente, em banco de primeira linha;

(j) apresentar aos **Sócios Participantes** os Balancetes Mensais, Trimestral e o Balanço Anual auditado;

(k) conservar os Apartamentos, cuidando para que os mesmos e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza, responsabilizando-se pela sua devolução ao término desta SCP, nas mesmas condições em que os recebeu, ressalvado o desgaste e as perdas decorrentes do uso normal;

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

(l) contratar seguros que cubram as atividades desenvolvidas pela SCP a partir do início efetivo da operação, tais como responsabilidade civil, patrimonial, predial, lucros cessantes, entre outros, caso assim deliberado;

(m) obter e manter válidas todas e quaisquer licenças necessárias para a operação do Hotel, incluindo, mas não se limitando, a licença de funcionamento e alvarás emitidos junto a órgãos públicos.

CLÁUSULA SEXTA

DIREITOS DOS SÓCIOS

6.1. Constituem direitos dos Sócios receber os dividendos decorrentes de sua participação na SCP.

6.1.1. O Lucro Líquido da SCP será apurado e pago mensalmente, a título de dividendos, após a aprovação das contas do Exercício Financeiro, devidamente auditados conforme previsto neste Contrato, garantida a todos os Sócios sua participação proporcional. Sem prejuízo dos direitos dos **Sócios Participantes**, a **Sócia Ostensiva**, juntamente com o Conselho Fiscal, definirá a destinação a ser dada ao Lucro Líquido, observada a disponibilidade de caixa e os compromissos futuros da SCP. Caso se decida pela distribuição dos dividendos, o montante respectivo será rateado entre os Sócios, de acordo com a participação de cada um na SCP. Não obstante, o pagamento dos dividendos poderá ser objeto de adiantamentos periódicos ou amparado em Balanços Trimestrais, por recomendação da **Sócia Ostensiva** (e aprovação do Conselho Fiscal), que o fará baseada nas provisões que tenham que ser feitas à vista dos compromissos futuros da SCP e se sua situação econômica e de caixa assim permitirem.

6.1.2. O pagamento dos dividendos será efetuado mediante prévia dedução e pagamento de eventuais tributos aplicáveis, conforme a legislação em vigor, caso exigidos na fonte.

6.2. Constituem direitos da **Sócia Ostensiva**, além daquele indicado na Cláusula 6.1, receber:

- a. Taxa de Administração – valor correspondente a 4% (quatro por cento) da Receita Bruta total auferida sob o regime de caixa, que efetivamente for creditada na conta corrente da SCP dentro do período, exclusivamente referente às hospedagens (descontando-se todas as despesas comerciais e a remuneração das plataformas de vendas), ou de forma deliberada entre as partes; e,
- b. Taxa de Produtividade – valor correspondente a 10% (dez por cento) do Resultado Líquido do período.

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

6.2.1. Para fins de cálculo da remuneração devida à **SÓCIA OSTENSIVA** pela administração, fica desde já estabelecido que o Resultado Líquido será obtido por meio da dedução da Receita Bruta as despesas referidas abaixo:

6.2.1.1. Todos os custos e despesas, além das taxas de condomínio ordinária e extraordinária; custos gerais de comercialização, tanto física quanto via eletrônica e plataformas, e marketing; remuneração de 4% (quatro por cento) devida a **SÓCIA OSTENSIVA** conforme disposto na alínea (a), da Cláusula 6.2, despesas administrativas, custos e despesas operacionais; despesas variáveis; despesas judiciais com condenações e indenizações e com honorários advocatícios; despesas financeiras e bancárias; impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza; despesas de manutenção das Unidades Autônomas e áreas comuns.

(c) Dividendos, na proporção de sua participação na SCP.

6.2.2. Além da remuneração e dividendos acima mencionados, a **Sócia Ostensiva** terá o direito de se reembolsar dos valores que tiver incorridos em benefício da SCP e que estejam previstos no Orçamento Anual.

6.2.3. Na hipótese de os pagamentos e/ou reembolsos devidos à **Sócia Ostensiva** não serem realizados até o 30º dia de cada mês subsequente ao vencido, por motivo injustificado e imputável exclusivamente à aos **Sócios Participantes**, a **Sócia Ostensiva** fará jus ao recebimento da multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido, atualizado pelo índice de Correção Monetária.

CLÁUSULA SÉTIMA

RELACIONAMENTO E RESPONSABILIDADES

7.1. A **Sócia Ostensiva**, no desempenho do objeto social da SCP, agirá em seu nome individual perante terceiros, se obrigará perante eles e terá os poderes necessários para praticar os atos de administração, gestão e representação da SCP, devendo, sempre, observar as disposições deste Contrato e as deliberações assembleares. Os **Sócios Participantes**, por sua vez, obrigam-se entre si e perante a **Sócia Ostensiva** pelo cumprimento das obrigações estabelecidas na presente SCP, desde seu ingresso na SCP.

7.1.1. Nenhum **Sócio Participante** poderá assumir, criar ou aceitar obrigações em nome de outro Sócio ou da SCP sem a prévia e expressa autorização da **Sócia Ostensiva**, tampouco poderá utilizar o nome ou a denominação social de outro Sócio ou da SCP.

7.1.2. Os Sócios terão direito ao recebimento dos resultados positivos da SCP, mas se obrigam com todos os resultados negativos que decorrerem de suas atividades.

7.1.3. Independentemente de anuência dos Sócios, serão admitidos novos

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

sócios participantes na SCP em razão da alienação dos Apartamentos, os quais deverão firmar os respectivos Termos de Adesão, conforme **Anexo II** deste Contrato. O número de **Sócios Participantes** é limitado à quantidade de Apartamentos do Hotel.

CLÁUSULA OITAVA **ORÇAMENTO ANUAL E PRESTAÇÃO DE CONTAS**

Seção 1 **Orçamento Anual**

8.1. Nos termos deste Contrato, a **Sócia Ostensiva** apresentará ao Conselho Fiscal o Orçamento Anual até 60 (sessenta) dias anteriores ao término do Exercício Financeiro. O Conselho Fiscal, por sua vez, terá o prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento do Orçamento Anual para devolvê-lo à **Sócia Ostensiva** com os comentários que julgar pertinentes. Em havendo questionamentos sobre o Orçamento Anual apresentado, a **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal deverão ajustar os pontos divergentes, a fim de que tal peça orçamentária esteja apta a ser apresentada para aprovação pela Assembleia Geral.

8.2. Após a concordância do Conselho Fiscal, o Orçamento Anual será submetido à aprovação em Assembleia Geral, preferencialmente antes do início do Exercício Financeiro. O Orçamento Anual será aplicado a partir de 01 (um) de janeiro de cada ano. Caso não tenha sido objeto de deliberação em Assembleia Geral antes do início do Exercício Financeiro, referido orçamento poderá ser aplicado, se já aprovado pela **Sócia Ostensiva** e pelo Conselho Fiscal, ficando sujeito à posterior ratificação assemblear. Se o Orçamento Anual não tiver sido validado pelo Conselho Fiscal para o início do Exercício Financeiro, a SCP será administrada com base no orçamento anterior em relação as despesas operacionais, corrigido com base no índice de Correção Monetária aplicado a contar da data de vigência de tal orçamento.

8.3. Se for deliberada em Assembleia Geral a desaprovação do Orçamento Anual ou de qualquer de suas rubricas, fica ajustado que em relação à(s) rubrica(s) impugnada(s), a **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal se reunirão a fim de juntos dirimirem o impasse, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral. Durante o período de desaprovação a SCP será administrada com base no Orçamento Anual aprovado no Exercício Financeiro anterior, conforme previsto na parte final da Cláusula anterior.

8.3.1. Caso a **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal, após o prazo estabelecido na Cláusula 8.3, não tenham chegado a uma composição, as pendências remanescentes serão submetidas a apreciação de um Expert, nomeado de comum acordo entre as Partes, visando a aprovação integral de tal documento. O Expert preparará um laudo com a justificativa para aceitação ou alteração de cada uma das verbas questionadas e ainda não aprovadas do Orçamento Anual. A **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal receberão no prazo de 30 (trinta) dias contados da aprovação do início dos trabalhos do Expert com o resultado da avaliação do Orçamento Anual e comprometem-se a aceitá-lo, enviando tal

inter
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

documento para que novamente referidos itens pendentes sejam submetidos a aprovação ou não pela Assembleia Geral Ordinária, com a recomendação de aprovação. O procedimento deverá ocorrer preferencialmente antes do início do Exercício Financeiro e os custos serão suportados segundo o que for determinado pelo Expert. Se houver um *Asset Manager* contratado, mediante prévia votação pela Assembleia Geral Ordinária, a função do Expert será desempenhada por tal pessoa.

8.3.2. As Partes concordam que o Orçamento Anual de que trata esta cláusula é uma ferramenta que servirá única e exclusivamente, para direcionar e orientar a administração dos negócios da SCP, não constituindo obrigação desta em alcançar as previsões e metas ali constantes. A **Sócia Ostensiva** envidará seus melhores esforços para procurar fazer com que o orçamento proposto seja cumprido. Havendo previsão de que o orçamento excederá em mais de 10% (dez por cento) de cada item orçado, deverá ser obtida a aprovação prévia dos Sócios em Assembleia Geral.

8.4. As Partes ajustam que os gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração do Orçamento Anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas, se não forem considerados Despesas Emergenciais, deverão ser aprovados previamente pelos Sócios em Assembleia Geral.

Seção 2

Prestação de Contas

8.5. Nos termos deste Contrato, a **Sócia Ostensiva** deverá apresentar ao Conselho Fiscal o Balanço Anual do Exercício Financeiro anterior (demonstrações contábeis, financeiras e Controles Internos) até o final do mês de fevereiro de cada exercício, devidamente auditados por empresa independente, se assim deliberado, podendo tal prazo ser prorrogado em casos especiais, devidamente justificados e aceitos pelo Conselho Fiscal. A empresa independente de auditoria será escolhida de comum acordo entre a **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal, sendo os gastos decorrentes considerados como Despesas Operacionais.

8.6. O Conselho Fiscal terá o prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento do Balanço Anual auditado para devolvê-lo à **Sócia Ostensiva** com os comentários que julgar pertinentes. Em havendo questionamentos sobre o Balanço Anual apresentado, a **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal se reunirão e envidarão esforços para ajustar os pontos divergentes.

8.7. Se for deliberada em Assembleia Geral a desaprovação da prestação de contas constante do Balanço Anual auditado, fica ajustado que com relação ao(s) ponto(s) impugnado(s), a **Sócia Ostensiva** e o Conselho Fiscal se reunirão a fim de juntos dirimirem o impasse, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral.

8.8. A **Sócia Ostensiva** será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais da SCP, de

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

acordo com a Deliberação CVM – Comissão de Valores Mobiliários nº 602 de 28 de agosto de 2018.

8.8.1. As demonstrações financeiras anuais deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, assim como deverão ser divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design/>, bem como em jornal de grande circulação, como, por exemplo, a “Folha de São Paulo” ou outro escolhido pelos **Sócios Participantes**, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento do exercício social da SCP.

8.8.2. As informações financeiras trimestrais deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, assim como divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes na página da rede mundial de computadores <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design/>, bem como em jornal de grande circulação, conforme acima mencionado, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre do exercício social da SCP.

CLÁUSULA NONA **PRAZO**

9.1. Observado o disposto na Cláusula 9.2, abaixo, o presente Contrato terá vigência a partir desta Data de Celebração e seu prazo será de 02 (dois) anos a contar da Data de Abertura. O prazo antes mencionado poderá ser renovado por iguais períodos, a critério dos **Sócios Participantes**, devendo as Partes celebrar instrumento específico de renovação.

CLÁUSULA DEZ **CONSELHO FISCAL**

10.1. O Conselho Fiscal da SCP será composto por 3 membros efetivos e 3 suplentes a serem eleitos, tendo o mandato o mesmo prazo que os membros do Conselho Fiscal do Condomínio. Compete ao Conselho Fiscal a prática dos atos abaixo, sem prejuízo de outras atribuições que lhes sejam conferidas pela Assembleia Geral:

(a) analisar e discutir com a **Sócia Ostensiva** o Orçamento Anual e a prestação de contas, para apresentação à Assembleia Geral;

(b) representar os **Sócios Participantes** perante **Sócia Ostensiva** para todos os efeitos do presente Contrato, inclusive na assinatura de aditamentos a este Contrato e demais documentos que venham a ser firmados na vigência deste Contrato. A representação aqui estabelecida não alcança o recebimento dos dividendos que deverão ser pagos diretamente a cada **Sócio Participante**, como definido neste Contrato;

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

(c) vistoriar e receber os Apartamentos dos **Sócios Participantes** ao término desta SCP, caso estes não o façam no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação. Fica desde logo consignado que a vistoria feita pelos membros do Conselho Fiscal, ou preposto por eles indicados, terá por finalidade a verificação apenas de vícios aparentes e de fácil constatação;

(d) 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 e no cumprimento das disposições deste Contrato. 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;

(e) verificar e autorizar a **Sócia Ostensiva** a implantar o Orçamento Anual até que outro seja aprovado pela Assembleia Geral;

(f) avaliar e autorizar, quando o caso, os gastos com Despesas Emergenciais; e,

(g) aprovar a empresa de auditoria que será contratada para auditar as contas da SCP.

10.2. Os conselheiros serão eleitos em Assembleia Geral e não responderão individual ou coletivamente pelas obrigações dos seus representados.

10.3. Das reuniões do Conselho Fiscal será elaborada ata, a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos, assumindo a obrigação de encaminhar cópia da respectiva ata aos conselheiros. No âmbito das deliberações do Conselho Fiscal e considerando a função de representante dos **Sócios Participantes** em prol dos interesses da coletividade, cada conselheiro terá direito a 01 (um) voto, independentemente da quantidade de unidades autônomas de que seja titular.

10.4. A **Sócia Ostensiva** se reunirá com os conselheiros periodicamente ou sempre que o Conselho Fiscal entender necessário, mediante convocação prévia e escrita enviada por carta ou por qualquer outro meio no qual seja possível comprovar o recebimento da convocação.

CLÁUSULA ONZE

ASSEMBLEIAS GERAIS DE SÓCIOS

11.1. As deliberações conjuntas dos Sócios envolvendo matérias de interesse da SCP, serão tomadas em Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, realizadas de forma presencial no Hotel, por meio virtual ou híbrido (presencial e virtual).

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

11.2. As Assembleias Gerais serão convocadas pela **Sócia Ostensiva**, por, ao menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) de **Sócios Participantes**, ou pelo Conselho Fiscal. A convocação indicará o resumo da ordem do dia, a data, o horário da primeira e da segunda convocação, o meio de realização da Assembleia Geral, e será assinada por aquele(s) que a esteja(m) convocando.

11.2.1. A convocação para a Assembleia Geral Ordinária será acompanhada de cópia sintética do Orçamento Anual, da prestação das contas auditadas por empresa independente, conforme previsto neste Contrato, e outros documentos que a **Sócia Ostensiva**, **Sócios Participantes** e/ou Conselho Fiscal desejem ver aprovados. Nenhum assunto que não esteja expressamente indicado na ordem do dia poderá ser deliberado na Assembleia Geral.

11.2.2. É lícito no mesmo aviso fixar o momento em que se realizará a Assembleia Geral em primeira e segunda convocação, com um intervalo, entre ambas, de 30 (trinta) minutos. As Assembleias Gerais se realizarão em primeira convocação, com a presença de Sócios que representem o total de 51% das Cotas da SCP e, em segunda, com qualquer número, respeitando-se em qualquer hipótese, para validade da decisão, os quóruns estipulados por este Contrato. Será considerada nula a Assembleia Geral que for realizada sem a presença de representantes ou prepostos da **Sócia Ostensiva**.

11.3. Entre a data da convocação e a data da Assembleia Geral Ordinária deverá haver um prazo de 08 (oito) dias corridos, no mínimo. As Assembleias Gerais Extraordinárias, por sua vez, poderão ser especialmente convocadas com prazos de 05 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência.

11.3.1. A Assembleia Geral se reunirá em caráter ordinário, anualmente, até o final do mês de março, para aprovação e/ou ratificação do Orçamento Anual do ano em curso e da prestação de contas do Exercício Financeiro anterior devidamente auditadas por empresa independente, conforme previsto neste Contrato. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas extraordinariamente, sempre que necessário.

11.4. É lícito aos **Sócios Participantes** se fazerem representar nas Assembleias Gerais por procurador com poderes especiais. O instrumento de mandato a ser exibido ao presidente da Assembleia Geral, público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo outorgante, com a qualificação do procurador.

11.5. As Assembleias Gerais serão presididas por um **Sócio Participante** ou em caso de anuência dos presentes, por um representante ou preposto da **Sócia Ostensiva**, e serão secretariadas por uma pessoa, Sócio ou não, indicada pelo presidente.

11.6. Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

(a) examinar a lista de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião, devendo, ainda, examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário. Caso não seja aceito algum instrumento de mandato, ficará o

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

respectivo procurador com direito de apresentação de recurso à própria Assembleia Geral. Enquanto não deliberado a respeito do recurso o voto dado pelo procurador, cujo mandato ainda não foi aceito, será tomado em apartado;

(b) 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”;

(c) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, se os trabalhos estiverem tumultuados, ou para coletar declarações de voto, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado, com a aprovação da maioria simples dos presentes.

11.7. Cada Unidade Autônoma dará direito a um voto ao respectivo **Sócio Participante**, enquanto à **Sócia Ostensiva** caberá o direito a 1 (um) voto em razão dessa condição.

11.7.1. Não poderão participar e votar nas Assembleias Gerais os **Sócios Participantes** que estiverem inadimplentes perante a SCP ou o Condomínio.

11.8. As decisões das Assembleias, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Contrato, serão tomadas por maioria de votos válidos a ela presentes, obrigando a totalidade dos **Sócios Participantes**, inclusive os que a ela não compareceram e os que tenham sido dissidentes. São matérias passíveis de aprovação pelo quórum previsto nesta Cláusula:

(a) aprovação das contas do exercício da **Sócia Ostensiva**, das demonstrações contábeis, financeiras e Controles Internos da SCP, devidamente auditadas por empresa independente, se assim deliberado;

(b) aprovação do Orçamento Anual ou de orçamento específico (exceto na hipótese prevista na letra “a”, da Cláusula 11.9), após manifestação do Conselho Fiscal, bem como qualquer alteração ao Orçamento Anual ou ao orçamento específico aprovado decorrente de Evento Extraordinário que implique em acréscimo nas Despesas Operacionais;

(c) aprovação de aporte na hipótese de insuficiência de recursos na SCP;

(d) aprovação da contratação de *Asset Manager*;

(e) outras matérias que não tenham sido especificadas neste Contrato ou na lei como como sujeitas a quórum especial.

11.9. Dependerão de quórum de 51% das Cotas que compõem a SCP as seguintes matérias:

(a) aprovação de investimentos para revitalização de grande porte nos Apartamentos, Áreas Comuns e/ou nos bens e equipamentos que os integram, incluindo, ainda, reposição, quando necessária;

simba
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

(b) denúncia coletiva imotivada (ou seja, sem que haja inadimplemento da **Sócia Ostensiva**) deste Contrato pelos **Sócios Participantes**, ressalvada a hipótese prevista na Cláusula 13.1, (cujo quórum para o exercício nela previsto é o da maioria dos presentes na Assembleia);

(c) cessão de posição contratual ou reorganização societária pela **Sócia Ostensiva**;

(d) tomada de empréstimo pela **Sócia Ostensiva** em benefício da SCP;

11.9.1. Dependerão de quórum especial as seguintes matérias:

(a) alteração do prazo contratual – 2/3 das Cotas que compõem a SCP; e,

(b) alteração da(s) taxa(s) da **Sócia Ostensiva** - 2/3 das Cotas que compõem a SCP.

11.9.2. O percentual de que trata a letra “a”, da Cláusula 11.9, anterior, não será aplicado quando se tratar de investimento para a realização de (i) benfeitoria ou investimento necessários, conforme adiante previsto; ou (ii) obras de adequação decorrentes de exigência legal ou impostas pelos órgãos do Poder Público, em especial quando se referir às normas de segurança, haja vista que para essas hipóteses aplicar-se-á o quórum da Cláusula 11.8.

11.9.3. O inadimplemento de que trata a Cláusula 11.9, letras “b”, será considerado na hipótese de a **Sócia Ostensiva** ter sido notificada na forma e prazo estabelecidos neste Contrato e não ter purgado a mora.

CLÁUSULA DOZE

FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

12.1. A SCP terá um Fundo de Reposição de Ativos, cuja arrecadação anual e manutenção são obrigatórias e deverão estar previstas no Orçamento Anual. Caso não existam fundos suficientes para atender às necessidades de reformas ou de reposição de ativos em determinado período, a **Sócia Ostensiva** apresentará os montantes necessários para aportes adicionais aos **Sócios Participantes**, conforme orçamento específico a ser deliberado em Assembleia Geral, nos termos e observados o quórum previsto neste Contrato

12.2. A **Sócia Ostensiva** deverá manter conta bancária separada das demais, com a finalidade exclusiva de acolher recursos destinados à formação e manutenção do fundo de que trata esta cláusula. Os recursos desse fundo, sempre que houver disponibilidade, deverão ser aplicados em aplicações financeiras não sejam de risco e em instituição financeira de primeira linha, ficando tais aplicações, bem como toda e qualquer movimentação dessas contas sob a responsabilidade da **Sócia Ostensiva**.

12.3. O eventual saldo positivo deste Fundo de Reposição de Ativos, ao final de cada Exercício Financeiro será automaticamente tomado como saldo inicial para o Exercício

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

Financeiro subsequente e pertencerá aos **Sócios Participantes**, na proporção de suas Cotas, em caso de término desta SCP, após a apuração de haveres e deveres.

CLÁUSULA TREZE **HIPÓTESES DE DENÚNCIA DO CONTRATO**

13.1. A **Sócia Ostensiva** poderá denunciar o presente Contrato, com a extinção da SCP, sem prejuízo de outras medidas judiciais, mediante notificação prévia de 90 (noventa) dias encaminhada ao presidente do Conselho Fiscal, sem quaisquer ônus, penalidade ou pagamento de eventual multa aos **Sócios Participantes**:

(a) se o Condomínio, por qualquer razão, for parcial ou totalmente destruído, impedindo a sua normal operação, e não for possível repará-lo ou reconstruí-lo em sua forma original em menos de 12 (doze) meses, permanecendo a **Sócia Ostensiva** com o direito de receber as indenizações de seguro de lucros cessantes eventualmente contratado e a que fizer jus, respeitados os percentuais de remuneração especificados neste Contrato;

(b) se o Condomínio for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estar sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado, tornando inviável sua operação dentro dos padrões estabelecidos pela **Sócia Ostensiva**, podendo as partes pleitear junto aos órgãos públicos envolvidos as indenizações que julgarem devidas;

(c) se ocorrerem quaisquer Eventos Extraordinários cuja causa não possa ser controlada ou evitada pela **Sócia Ostensiva**, e que impeçam a normal operação da SCP por um período superior a 06 (seis) meses contados da ocorrência ou do término do evento, conforme o caso.

13.2. Na hipótese de rescisão imotivada pelo **Sócios Participante**, nos termos do item 11.9, "b", a rescisão o comunicada com aviso prévio de 30 (trinta) dias não ensejará quaisquer ônus, penalidade ou pagamento de eventual multa aos **Sócios Participante**.

CLÁUSULA QUATORZE **RESOLUÇÃO**

14.1. São causas de resolução deste Contrato:

(a) se 20% (vinte por cento) dos **Sócios Participantes** se tornarem inadimplentes e essa inadimplência não for coberta pelos demais **Sócios Participantes**. Para os fins do direito de rescisão aqui previsto, a SCP não poderá ter recursos no Fundo de Reposição de Ativos;

(b) se a **Sócia Ostensiva** estiver inadimplente e não purgar a mora após ter sido notificada, nos termos deste Contrato;

(c) qualquer reorganização societária da **Sócia Ostensiva**, sem aprovação dos **Sócios Participantes**, que implique na alteração do seu controle societário direto ou indireto,

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

incluindo, mas não se limitando à (i) venda, transferência, emissão, permuta ou dação em pagamento de ações ou quotas; (ii) incorporação (inclusive incorporação de ações), conferência ao capital, fusão, combinação de negócios ou outra forma de reorganização societária que envolva suas ações ou quotas; ou (iii) qualquer operação cujo objetivo principal (ou efeito prático) seja o mesmo daquele previsto nas alíneas desta letra.

14.2. Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações contidas no presente Contrato a Parte adimplente notificará a outra lhe concedendo prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da notificação para purgar a mora e/ou resolver as pendências, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se ao disposto nesta Cláusula. Uma vez enviada e recebida a notificação de que trata o item anterior, e vencido o prazo concedido para a purgação da mora ou paralisação da infração cometida, sem que a Parte inadimplente tenha solucionado ou justificado o seu inadimplemento, o presente Contrato poderá ser rescindido pela Parte adimplente, que terá o direito de receber as perdas e danos decorrentes da resolução.

CLÁUSULA QUINZE

PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

15.1. Terminado este Contrato, por que motivo for, a **Sócia Ostensiva**, dentro de até 90 (noventa) dias contados do término, preparará e entregará ao Conselho Fiscal um demonstrativo contábil devidamente auditado por empresa independente conforme previsto em lei, incluindo quaisquer somas eventualmente devidas entre as partes nos termos deste Contrato. De posse desse demonstrativo, o Conselho Fiscal deverá apresentar manifestação escrita sobre seu teor, em até 30 (trinta) dias de seu recebimento. Em caso de questionamentos, aplicar-se-á o disposto na Cláusula Oitava, Seção 2.

15.2. O acerto de contas finais 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.

15.3. A **Sócia Ostensiva** deixará de utilizar a Marca do Hotel e removerá todos os impressos, documentos e manuais que compõem ou estejam relacionados com o sistema e banco de dados do *software* a ela relacionado, e entregará cópia das informações contábeis e financeiras da SCP. Adicionalmente, deverão ser observadas as seguintes disposições:

(a) fica ressalvada eventual demora na devolução dos Apartamentos, sem qualquer ônus, em virtude de sua retenção por parte de eventuais ocupantes, ficando a **Sócia Ostensiva** autorizada a tomar as medidas judiciais visando à desocupação, correndo as respectivas despesas por conta da SCP;

(b) os **Sócios Participantes**, até o dia de devolução dos Apartamentos, continuarão a ter todos os direitos e obrigações previstos neste Contrato, ressalvada a obrigação de

initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

reembolsarem a **Sócia Ostensiva**, a qualquer tempo, por eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da SCP no período em que dela participaram; e,

(c) os Apartamentos serão vistoriados pelo Conselho Fiscal ou por um preposto deste, especialmente indicado, em data ajustada com a **Sócia Ostensiva**, lavrando-se o respectivo termo de entrega e recebimento.

15.4. Em caso de término deste Contrato as Partes assumem o compromisso de cooperarem uma com a outra para completarem a transição pacífica e ordenada para a futura sócia ostensiva.

15.5. Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os gastos para a dissociação e remoção da Marca, correrão por conta da SCP, salvo se o término decorrer de inadimplemento da **Sócia Ostensiva**, hipótese em que caberá a esta arcar com tais gastos.

CLÁUSULA DEZESSEIS **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

16.1. Exceto na hipótese de alienação de Apartamentos pelos **Sócios Participantes**, nenhum dos Sócios e seus sucessores a qualquer título, poderá, direta e/ou indiretamente, vender, ceder, transferir, outorgar direitos, dar em garantia, oferecer em penhora ou de qualquer outra forma, alienar e/ou onerar sua participação na SCP enquanto permanecerem na qualidade de Sócios, sendo certo que qualquer oneração e/ou transferência de sua participação que não esteja em conformidade com as disposições desta Cláusula será considerada nula e sem efeito de pleno direito.

16.2. A **Sócia Ostensiva** somente poderá ceder sua posição contratual ou promover sua reorganização societária com prévia autorização dos **Sócios Participantes**, tomada mediante aprovação em Assembleia Geral pelo quórum previsto neste Contrato.

CLÁUSULA DEZESSETE **DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Ressalvadas as hipóteses expressamente aqui previstas, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, e substitui quaisquer entendimentos e avenças anteriores, escritas ou verbais, entre as partes em relação ao seu objeto. Não será admitida qualquer alteração, modificação ou acréscimo ao presente Contrato, salvo mediante avença escrita assinada pelas Partes, sendo que no caso dos **Sócios Participantes** esta representação será feita pelo Conselho Fiscal.

17.2. Por deliberação dos **Sócios Participantes**, tomada nos termos deste Contrato, a SCP poderá contratar um *Asset Manager*.

17.3. Na hipótese de ações judiciais promovidas por terceiros contra a SCP, os **Sócios Participantes** e/ou a **Sócia Ostensiva** em decorrência de atos praticados durante a

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

operação regular da SCP, os gastos com a defesa e de pagamento de eventuais indenizações e verbas sucumbenciais serão suportados pela SCP e, pois, considerados como Despesas Operacionais. A **Sócia Ostensiva** e os **Sócios Participantes** serão individualmente responsáveis pelos custos que decorram de ações judiciais promovidos entre eles em relação à operação da SCP, sendo-lhes vedado imputar tais custos como Despesas Operacionais.

17.4. Desde que previsto no Orçamento Anual ou em orçamento específico, a SCP suportará integralmente, mediante pagamento ou reembolso à **Sócia Ostensiva**, as despesas de hospedagem, transporte e alimentação incorridas pelos empregados ou profissionais que prestem serviços à **Sócia Ostensiva**, sempre que estes necessitarem se deslocar até o Hotel para a prática de atividade diretamente relacionada com o mesmo, assim como sobre todos os serviços por eles utilizados, nos padrões praticados em outros empreendimentos que ela. Referidas despesas estarão devidamente registradas na contabilidade e, conseqüentemente, nos demonstrativos mensais.

17.5. Os casos omissos serão resolvidos pela **Sócia Ostensiva** em conjunto com o Conselho Fiscal, observando-se, sempre, os princípios básicos que norteiam a existência da SCP estipulados no presente Contrato.

17.6. A declaração de nulidade de qualquer cláusula do presente Contrato, por decisão judicial definitiva, não afetará a validade das demais cláusulas, que continuarão em vigor, produzindo seus efeitos próprios, devendo as Partes, em boa fé, negociar a substituição da disposição anulada por outra que atenda às mesmas necessidades.

17.7. Fica ajustado que a **Sócia Ostensiva** no desempenho de suas atividades utilizará as normas e procedimentos contábeis e fiscais geralmente aceitos no Brasil e apresentará os relatórios financeiros e contábeis, bem como os Controles Internos e seu plano de contas aos **Sócios Participantes**, de acordo com seus critérios contábeis, societários e fiscais, sendo que qualquer alteração na forma de execução e apresentação nos mesmos será refletida e apresentada aos **Sócios Participantes**, para aprovação destes.

17.8. Acompanham este Contrato de SCP os seguintes anexos:

Anexo I – Definições;

Anexo II – Termo de Adesão (minuta).

17.9. As Partes elegem o foro da cidade de Barueri SP) para dirimir qualquer questão oriunda deste Contrato.

17.10. Adicionalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, cabendo a cada Parte uma via original, dando o presente como bom, firme e valioso.

Barueri, 13 de agosto de 2025.

Signed by:

A22DDA9557B3488...
SÓCIA OSTENSIVA

DocuSigned by:

403A5285DDD14E9...
SÓCIA PARTICIPANTE

Testemunhas:

1. 
73D218D6B0EC412...
Laercio Camurca Custódio

2. 
4A8464D650914F6...
Beatriz Sotero Polla

ANEXO I **DEFINIÇÕES**

Para melhor compreensão do texto deste Contrato são adotadas as definições abaixo, as quais, quando utilizadas no singular, no plural ou em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

Apartamentos: são as Unidades Autônomas dessa natureza, existentes no Empreendimento;

Assembleia Geral de Sócios (ou “Assembleia Geral”) - reunião através da qual os Sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter ordinário ou extraordinário;

Asset Manager - uma pessoa física ou jurídica com expertise na prestação de serviços de gestão e/ou fiscalização patrimonial e operacional, cujo escopo de trabalho e demais termos e condições do ajuste estarão previstos em contrato específico;

Balancetes Mensais - documentos contábeis que apresentam todos os registros relativos à operação desenvolvidas pela SCP inerentes à atividade da SCP, a serem apresentados mensalmente até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao vencido, demonstrando o resultado da situação das operações desenvolvida pela SCP;

Balanço Anual - documento contábil referente ao Exercício Financeiro, onde constarão todos os lançamentos relativos à operação do exercício findo, espelhando o resultado real da situação das operações desenvolvida pela SCP;

Capital De Giro – é o montante correspondente a 01 (um) mês de Despesas Operacionais e Despesas da Propriedade e neste patamar deverá ser sempre mantido. Os recursos do Capital de Giro serão usados pela **Sócia Ostensiva** na operação das atividades diárias desenvolvidas para a consecução do objeto da SCP. Eventual saldo positivo ao final de cada Exercício Financeiro será automaticamente tomado como saldo inicial para o Exercício Financeiro subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de suas Cotas, em caso de término desta SCP, após a apuração de haveres e deveres;

Condomínio – é o ente jurídico não personificado denominado Condomínio SKY DESIGN, localizado na Avenida Verteville, nº 636, Lotes 18 e 19 – Quadra D – Melville, Comercial II, Bairro Alphaville, Barueri, SP;

Contas Bancárias - são consideradas as contas bancárias necessárias para a operação do Hotel, abertas em nome da **Sócia Ostensiva**, em banco de primeira linha;

Controles Internos – são os controles internos utilizados pela **Sócia Ostensiva**, relacionados às questões contábeis, societárias e fiscais;

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

Correção Monetária - é a variação mensal do IPC-A/IBGE, aplicada *pro rata tempore*, ou, na falta desse índice, seus substitutos será INPC/IBGE. Na hipótese de serem extintos os índices antes mencionados, as Partes elegerão, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda de poder aquisitivo da moeda nacional;

Cota-Parte ("Cota") – é a cota de participação de cada Sócio na SCP;

Data de Abertura assim considerada a data de instalação do condomínio de uso do Hotel;

Data de Celebração: é considerada a data de assinatura deste Contrato;

Data de Término: será considerado o primeiro dia após ... (...) anos da Data de Abertura, e tal data poderá ser antecipada ou postergada, conforme este Contrato;

Despesa Operacional: significa e faz referência a todos os custos e despesas incorridos na administração do Hotel e que são a seguir especificadas de forma exemplificativa e não exaustiva: (a) salários e encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, relativos a todos os empregados que trabalham no Hotel; (b) gastos com programas de treinamento de pessoal; (c) passivos trabalhistas relativos aos empregados que trabalham no Hotel, devidos em acordo extrajudicial ou exigidos ou acordados em Juízo; (d) prêmios de seguros operacionais e o seguro de responsabilidade do empregador ou semelhante; (e) honorários ou remunerações devidos a terceiros em decorrência de contratos de prestação de serviços ao Hotel, em caráter permanente, de natureza legal ou contábil permanente (tais como, escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, de serviços de recursos humanos, auditoria, computação e outros), bem como de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das áreas comuns; (f) gastos com a compra, aluguel ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração do Hotel; (g) gastos relativos aos uniformes dos empregados; (h) as contas de telefone, as taxas de água, esgoto, luz, energia e gás; (i) os custos, taxas e despesas cartorárias ou legais, com a elaboração, aprovação e registros de documentos e instrumentos legais que interessam ao Hotel; (j) taxas e reembolso devidos à **Sócia Ostensiva** e/ou terceiros, inclusive com gastos com salários, benefícios e encargos sociais e fiscais de seus empregados e que, por ventura, estejam alocados em tempo parcial ou integral à estrutura de pessoal do Hotel, para trabalho em benefício deste; (k) tributos devidos pelo Hotel; (l) gastos com a conservação e manutenção dos equipamentos operacionais, de FF&E referentes aos bens do Hotel; (m) gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas do Hotel; (n) gastos com a compra, aluguel ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção das áreas, instalações, bens e equipamentos do Hotel; (o) despesas com publicidade, promoção, propaganda, reservas, marketing e vendas do Hotel, tais como comissões de agentes de viagens e promotores de vendas, de operadores e demais empresas de captação de reservas/hóspedes, central e/ou sistemas de reservas próprios da **Sócia Ostensiva** e/ou de terceiros; (p) provisão para devedores duvidosos; (q) auditoria anual

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

e *Asset Manager*, (p) outros custos e despesas previstos no Orçamento Anual ou indispensáveis à operação da SCP, nos termos deste Contrato;

Despesa da Propriedade: significa e faz referência a todos os custos e despesas extraordinários e/ou de caráter patrimonial. Referidos custos e despesas não se relacionam com manutenção, operação e supervisão do Hotel, ou outros que, por sua natureza, tenham características similares a essas, sendo exemplificativamente assim considerados: (i) depreciação da edificação, dos móveis, utensílios e equipamentos, inclusive os operacionais; (ii) valores devidos referentes ao serviço da dívida ou quaisquer outros valores vincendos sobre qualquer hipoteca ou outra garantia relacionada ao Hotel; (iii) tributos e lançamentos sobre a propriedade; (iv) dispêndios com reformas e reposição de ativos; (iv) honorários de advogados e outros honorários profissionais contratados ocasionalmente para defender os interesses da SCP, inclusive, entre outros, qualquer das taxas incorridas com relação à realização de investigações, lançamentos e auditorias de impostos sobre venda, uso, Receita Bruta, ocupação do Hotel, imposto territorial, retido na fonte ou impostos semelhantes; (v) Fundo de Reposição de Ativos;

Despesa Emergencial: é a despesa necessária para fazer frente a eventos emergenciais atinentes à SCP e/ou Condomínio, a ser rateada na forma prevista neste Contrato. A Despesa Emergencial pode ser incorrida independentemente de prévia aprovação, sempre que houver necessidade de solucionar problemas urgentes, cuja espera na aprovação pode causar danos irreparáveis, de difícil reparação ou de reparação mais onerosa à operação da SCP, devendo o **Sócia Ostensiva** dela dar ciência aos **Sócios Participantes** reunidos em Assembleia Geral, sem prejuízo de comunicação que deverá ser feita ao Conselho Fiscal dentro de 10 (dez) dias da data em que for incorrida;

Empreendimento – é o empreendimento imobiliário formado por 239 (duzentos e trinta e nove) unidades autônomas, sendo 132 (cento e trinta e duas) unidades autônomas – apartamentos hoteleiros, localizadas do 3º ao 12º pavimentos; 105 (cento e cinco) unidades autônomas – apartamentos residenciais com serviços, localizadas do 13º ao 19º pavimentos; 01 (uma) unidade comercial 01 designada no projeto como restaurante no pavimento térreo; e, 01 (uma) unidade comercial 02 designada no projeto como bar no 20º pavimento, com endereço na Avenida Verteville, nº 636, Lotes 18 e 19 – Quadra D – Melville, Comercial II, Bairro Alphaville, Barueri (SP);

Equipamentos Operacionais: são considerados equipamentos e suprimentos não consumíveis exigidos para a operação do Hotel, inclusive louças, cristais, artigos de cama e mesa, artigos de prata, utensílios, uniformes e outros suprimentos não consumíveis com natureza semelhante ou não aos itens relacionados neste Contrato;

Exercício Financeiro: significa o período de 12 (doze) meses civis com início no dia 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano. As Partes concordam que no primeiro ano de operação o Exercício Financeiro terá início na Data de Celebração e terminará em 31 de dezembro de tal Exercício Financeiro;

Initial
DBD

DS
DRC

DS
BSP

DS
UL

Expert – pessoa física ou jurídica escolhida entre os técnicos especializados no mercado e administração de empreendimentos hoteleiros, com notável saber para dirimir as questões que lhe forem submetidas;

FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment): são considerados todos os móveis, utensílios e equipamentos (à exceção dos Equipamentos Operacionais) atual ou posteriormente localizados e/ou instalados no Hotel, e que forem usados na operação do mesmo, tais como, (i) utensílios e equipamentos de escritório; (ii) equipamentos hoteleiros especializados, necessários para a operação de qualquer parte do Hotel, como um empreendimento sob a Marca, inclusive equipamentos para cozinha, lavanderia, instalações de limpeza a seco, bar, restaurante, salas de reuniões, espaço comercial, áreas de estacionamento e instalações de recreação; e (iii) todos os outros utensílios e equipamentos posteriormente localizados e instalados em qualquer área do Hotel, necessários à sua operação e adequação como um empreendimento sob a Marca, de acordo com os padrões estabelecidos neste Contrato;

Fundo de Reposição de Ativos ("FRA") – fundo que abrigará os recursos necessários à reposição ativos, assim considerada a aquisição, instalação e substituição de FF&E e itens de capital, além dos FF&E exigidos para manter o Hotel e cumprir os padrões operacionais e da Marca. Os recursos desse fundo serão utilizados para fazer frente às despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Hotel, tais como, (i) obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (ii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Hotel; (iii) reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns e dos Apartamentos (itens de FF&E e reposição de ativos); (iv) consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, substituição de elevadores, etc.. Este fundo será formado e mantido conforme percentuais abaixo, que poderão ser alterados durante a vigência deste Contrato mediante acordo entre as Partes:

Exercício Financeiro	% da Receita Líquida
1º	1 % a.m.
2º	2% a.m.
3º	3% a.m.
4º e seguintes	4% a.m.

Hotel - é considerado o conjunto formado pelos 132 (cento e trinta e duas) Apartamentos hoteleiros do Empreendimento;

Lucro Líquido - a diferença entre as Receitas e as Despesas Operacionais, nesta incluídas as Despesas da Propriedade, ocorridas no Exercício Financeiro;

Marca: é a marca HOUSI e todos os direitos sobre ela, logotipos, símbolos comerciais, patentes e outros direitos ou registros semelhantes, atual ou posteriormente detidos pela Housi Administração Hoteleira Ltda;

Initial
DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

Orçamento Operacional Anual ("Orçamento Anual"): é considerada a previsão orçamentária anual do Hotel referente a um Exercício Financeiro, a ser elaborado pela **Sócia Ostensiva**, de acordo com os Princípios Contábeis e aprovado pelos Sócios Participantes. Esse orçamento deverá incluir o plano comercial, de marketing e vendas e o Orçamento de Reposição de Ativos;

Orçamento de Reposição de Ativos: é considerada a previsão orçamentária para a reposição de ativos do Hotel referente a um Exercício Financeiro, a ser elaborado pela **Sócia Ostensiva**, para ser aprovado pelos **Sócios Participantes**. Referido orçamento deverá ser parte integrante do Orçamento Anual, sendo que alterações nesse último documento serão consideradas incorporadas ao Orçamento de Reposição de Ativos, a menos que especificamente excluído;

Partes: são consideradas a **Sócia Ostensiva** e o conjunto formado pelos **Sócios Participantes**, sendo que isoladamente são denominadas apenas Parte;

Parte Adimplente: é considerada a Parte deste Contrato que não for responsável por um caso de inadimplemento;

Parte Inadimplente: é considerada a Parte responsável pela ocorrência ou por conta da qual um caso de inadimplemento ocorreu;

Prazo Inicial: é considerado o período de 02 (dois) anos, contados da Data de Abertura;

Prazo de Renovação: é considerado qualquer período de 01 (um) ano, com início no término do Prazo Inicial ou quaisquer de suas prorrogações;

Pool – é o sistema de exploração hoteleira que tem por objetivo explorar os Apartamentos, conjuntamente e de modo uniforme e homogêneo, exploração essa que será feita por meio da ou para a operadora hoteleira contratada, ou empresa de seu grupo econômico. O Hotel terá um único Pool que será operado pela **Sócia Ostensiva**;

Receita Bruta: significa e faz referência a todas as receitas e ganhos de qualquer natureza auferidos direta ou indiretamente com o uso ou exploração do Hotel, inclusive, entre outros, locação de salas, vendas de produtos alimentícios e bebidas, receitas de telefone, telégrafo e telex; aluguel ou outros pagamentos recebidos de locatárias, sub-locatárias, concessionárias e outros que ocuparem, usarem a título oneroso ou prestarem serviços ao Hotel (mas não a Receita Bruta dessas locatárias, sub-locatárias ou concessionárias), juros sobre as Contas Bancárias, exceto a conta do Fundo de Reposição de Ativos, e o produto em dinheiro efetivo de seguro de interrupção do negócio, uso, ocupação ou seguro semelhante;

Receita de Quartos: todas as receitas auferidas com cessão onerosa de Apartamentos aos hóspedes, excluindo-se os tributos e outros encargos as mesmas por qualquer departamento ou agência governamental;

Receita Líquida: significará e fará referência a Receita Bruta menos: (i) quaisquer gratificações ou encargos de serviços incluídos na fatura do cliente; (ii) quaisquer

DBD

DS
DKC

DS
BSP

DS
UL

créditos ou reembolsos efetuados a clientes, hóspedes ou patrocinadores; (iii) quaisquer quantias e créditos (que não aqueles já excluídos da Receita Bruta) recebidos pela **Sócia Ostensiva** 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 **Sócia Ostensiva**, incluindo FF&E; (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; (ix) qualquer produto de financiamento ou refinanciamento feito pela **Sócia Ostensiva**, mas somente na medida em que tais itens tenham sido previamente incluídos na Receita Bruta; e, (x) quaisquer valores incluídos na fatura do cliente e que sejam devidos a terceiros, tais como lavanderia;

Sistema de Reserva: é considerado o sistema de reservas referente aos hotéis que operam ou se acham licenciados para operar sob a Marca;

Sócia Ostensiva - é a empresa **ANORA SPACES LTDA**, que assumirá a condição de sócia-gerente e, portanto, representante da SCP;

Sócios - são a Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes;

Sócios Participantes - são os Condôminos titulares de Apartamentos, os quais poderão ser denominados de Poolistas;

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

Initial
DBD

DS
DRC

DS
BSP

DS
UL

ANEXO III
TERMO DE ADESÃO

SÓCIO PARTICIPANTE		
Nome:		
RG	CPF/CNPJ	e-mail
End:	Tel	
Apartamento(s)		
CONDOMÍNIO SKY DESIGN		

DECLARO expressamente 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 (“SCP”), cujo objeto é a exploração de Apartamentos e de certas áreas comuns para fins hoteleiros, e que tenho pleno conhecimento e aceito os seus termos e condições, aderindo, consequência, à SCP;
- (b) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato de SCP, transferindo em comodato a posse, uso e gozo de meu(s) Apartamento(s) acima indicado(s), para ser(em) explorada(s) através de um Pool pela Sócia Ostensiva;
- (c) autorizo a realização de eventuais alterações em meu(s) Apartamento(s) para, se preciso for (c1) adaptá-lo(s) ao uso de pessoas com deficiência, conforme a legislação em vigor; e/ou (c2) mudar sua numeração para fins operacionais;
- (d) comprometo-me a entregar os documentos ora listados, sob pena de a Sócia Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que eventualmente me sejam devidos pela SCP: (d1) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF (ou contrato social, quando o caso); (d2) matrícula atualizada do(s) Apartamento(s), expedida com menos de 30 dias da data de entrega ou cópia autenticada do instrumento de sua aquisição, acompanhada da matrícula em nome do vendedor; e, (d3) documento assinado pelo alienante, com firma reconhecida, autorizando a Sócia Ostensiva a pagar os valores devidos pela SCP ao adquirente;
- (e) eventuais dividendos deverão ser pagos na seguinte conta bancária de minha titularidade:

Banco:	PIX:
Ag.	Conta corrente:

São Paulo, [data] de [mês] de 20....

Initial
DBD

DS
DRC

DS
BSP

DS
UL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F0FCA91F-B263-47F5-956F-7A649AEB142A

Assunto: Complete com o Docusign: 1 - Ctto SCP_Anora_SOstensiva_final_04.08.2025[1].pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 27

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:

Madhara Rossi Zuiani

R RUBEM BRAGA, 58 12° andar

Barueri, SP 06.485-365

m.zuiani@rsfempreendimentos.com.br

Endereço IP: 2804:2884:408c:

Rastreamento de registros

Status: Original

13/08/2025 11:54:00

Portador: Madhara Rossi Zuiani

m.zuiani@rsfempreendimentos.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Beatriz Sotero Polla

b.polla@rsf.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

Beatriz Sotero Polla

4A8464D650914E6...

Registro de hora e data

Enviado: 13/08/2025 12:01:54

Visualizado: 13/08/2025 12:03:20

Assinado: 13/08/2025 12:05:45

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.205.55.26

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/02/2024 17:22:52

ID: 7e3a94d2-0f9b-4546-af79-bb20d3a75fae

Daniel Boabaid Dalcanale

daniel@anoraspace.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Signed by:

Daniel Boabaid Dalcanale

A22DDA9557B3488...

Enviado: 13/08/2025 12:01:53

Visualizado: 13/08/2025 18:33:29

Assinado: 13/08/2025 18:34:54

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:431:c7d4:2dbb:616a:38ae:989d:69eb

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/08/2025 18:33:29

ID: 88f0db65-627f-4114-87be-1a52ea92c73a

Diego Ruiz Cro

diego@rsf.com.br

Diretor

RSF Empreendimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Diego Ruiz Cro

403A5285DDD14E9...

Enviado: 13/08/2025 12:01:53

Visualizado: 13/08/2025 12:09:04

Assinado: 13/08/2025 12:09:27

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:2884:408c:4960:794c:b75e:a785:67db

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/01/2025 09:03:33

ID: 8077d314-35ff-4ed2-b1c5-58d7ea0f8675

Laercio Camurca Custódio

l.custodio@rsf.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Laercio Camurca Custódio

73D218D680EC412...

Enviado: 13/08/2025 12:01:53

Visualizado: 13/08/2025 12:06:23

Assinado: 13/08/2025 12:06:57

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.205.55.26

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 24/02/2023 16:55:03 ID: 99d8f908-f697-43ae-a905-c6a46f99f059		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/08/2025 12:01:54
Entrega certificada	Segurança verificada	13/08/2025 12:06:23
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/08/2025 12:06:57
Concluído	Segurança verificada	13/08/2025 18:34:54
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: diego@rsfempreendimentos.com.br

To advise RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at diego@rsfempreendimentos.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to diego@rsfempreendimentos.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to diego@rsfempreendimentos.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA during the course of your relationship with RSF EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.