

## **ANEXO V**

Minuta do Contrato de Licenciamento do Uso de Marca

## CONTRATO DE LICENCIAMENTO DE USO DE MARCA

**LICENCIANTE: HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.032.993/0001-44, com sede na Rua José Alexandre Buaiz, 300, 20º Andar, Sala 2001, Parte J-4, Edifício Work Center – Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29050-545, doravante denominada simplesmente "HOUSI" e/ou "LICENCIANTE".

**LICENCIADA: 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, doravante denominada "ANORA" e ou "LICENCIADA".

**PROPRIETÁRIA: SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.674.252/0001-18, com sede a Rua Rubem Braga, 58, sala 105, Melville Empresarial, CEP 06485-365, Barueri, SP, e-mail: diego@rsf.com.br, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos por Diego Ruiz Cro, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 30.604.111, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 330.084.118-60, na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado "SKY DESIGN" e atual proprietária das unidades hoteleiras, doravante denominada simplesmente "PROPRIETÁRIA" e ou "SKY DESIGN".

As partes acima qualificadas resolvem celebrar o presente Contrato de Licença de Uso de Marca ("Contrato"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

**1.1.** O presente contrato tem por objeto a concessão, pela HOUSI à ANORA e, consequentemente, ao Empreendimento SKY DESIGN, do direito de uso, não exclusivo, da marca "HOUSI" e "POWERED BY HOUSI" ("Marca"), exclusivamente para:

- a.** Promoção institucional e comercial do empreendimento "SKY DESIGN";
- b.** Utilização da Marca em materiais físicos, digitais, fachadas, ambientes internos e materiais publicitários do empreendimento e da ANORA, nas operações relacionadas ao empreendimento;
- c.** Identidade Visual de áreas comuns do Empreendimento;
- d.** Aplicação conforme o manual da Marca e diretrizes da HOUSI.

**1.2.** A presente licença é limitada à utilização da Marca vinculada exclusivamente ao empreendimento "SKY DESIGN", sendo vedado o uso para outros empreendimentos ou finalidades.

**1.3.** A HOUSI, como licenciadora, atuará como parceira institucional de posicionamento, marketing, identidade visual, treinamentos, realização de eventos no empreendimento, busca e apresentação de parceiros, oportunidades na área e estratégia comercial, divulgação periódica do empreendimento em suas redes sociais, disponibilização de plataformas digitais da marca para

divulgação do empreendimento, bem como na curadoria da experiência do cliente, análise do fluxo de caixa, análise crítica de ocupação e análise de precificação. Essa atuação será feita, via de regra, sem envolvimento na operação direta do empreendimento.

**1.3.1.** Adicionalmente, a HOUSI poderá:

- i. integrar o empreendimento às campanhas nacionais e canais próprios da marca;
- ii. apoiar a distribuição em plataformas digitais e canais estratégicos;
- iii. desenvolver conteúdos institucionais e promocionais;
- iv. compartilhar inteligência de mercado e dados relevantes;
- v. sugerir experiências e curadorias de serviços aos hóspedes;
- vi. facilitar a conexão com parceiros e operadores do ecossistema Housi, sempre sem envolvimento direto na operação do empreendimento.

**1.4.** A PROPRIETÁRIA poderá ceder sua posição contratual para a Sociedade em Conta de Participação, após finalizada sua constituição, sem necessidade de aprovação prévia da LICENCIANTE e/ou LICENCIADA.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – REMUNERAÇÃO**

**2.1.** Como contraprestação pelos direitos de licenciamento aqui concedidos, a ANORA pagará à HOUSI, a título de taxa de licenciamento:

**(a)** 0,8% (zero virgula oito por cento) sobre a receita bruta auferida com as hospedagens remuneradas das unidades hoteleiras da PROPRIETÁRIA, sob regime de caixa, apurada mensalmente, descontadas as despesas de remuneração das plataformas de vendas;

**(b)** 2% (dois por cento) sobre o resultado líquido mensal, apurado sob regime de caixa, deduzindo-se da receita bruta as seguintes despesas:

- I. Custos e despesas operacionais, administrativas e financeiras;
- II. Despesas com plataformas de vendas, marketing e serviços;
- III. Taxas de condomínio ordinárias e extraordinárias;
- IV. Despesas com manutenção e impostos.

**2.2.** A ANORA será responsável por elaborar e enviar à HOUSI, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, relatório financeiro contendo as informações necessárias para cálculo da remuneração.

**2.3.** A HOUSI poderá, a qualquer tempo, solicitar esclarecimentos e documentos comprobatórios, visando a conferência dos dados prestados.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DA LICENCIANTE (HOUSI)**

**3.1.** A HOUSI se compromete a:

- a. Fornecer o manual da marca, guias de aplicação e demais materiais técnicos necessários à correta utilização da Marca;

- b. Desenvolver e disponibilizar o conceito e a identidade visual do empreendimento, incluindo naming, narrativa comercial e diretrizes de ambientação padrão HOUSI;
- c. Apoiar a ANORA com diretrizes de posicionamento comercial, assessoria aos canais de distribuição, precificação e linguagem institucional, bem como demais atividades definidas no escopo;
- d. Realizar reuniões e workshops, quando necessário, para alinhamento de estratégias comerciais e de imagem do empreendimento.

#### CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA LICENCIADA (ANORA)

##### 4.1. A ANORA obriga-se a:

- a. Submeter previamente à HOUSI todos os materiais gráficos, digitais ou físicos que envolvam o uso da Marca, para aprovação no prazo de até 3 (três) dias úteis;
- b. Utilizar a Marca somente nos limites autorizados neste contrato e conforme os padrões e manuais fornecidos;
- c. Arcar integralmente com os custos de aplicação, comunicação, produção de materiais e divulgação da Marca;
- d. Cessar imediatamente toda e qualquer utilização da Marca em caso de encerramento ou rescisão deste contrato;
- e. Assumir responsabilidade exclusiva, civil, administrativa e criminal, por toda a operação durante a utilização da Marca, eximindo a PROPRIETÁRIA e a LICENCIANTE de qualquer responsabilidade;
- f. Indenizar a PROPRIETÁRIA e/ou a LICENCIANTE por quaisquer danos, perdas, custos ou despesas decorrentes de uso indevido da Marca ou rescisão deste contrato, incluindo, sem limitação, a obrigação de **indenizar a PROPRIETÁRIA e a LICENCIANTE, bem como os futuros adquirentes das unidades autônomas** por quaisquer prejuízos decorrentes de notificações, ações judiciais ou exigências relacionadas ao uso da Marca;
- g. Zelar pelo nome e imagem de mercado da LICENCIANTE, se abstendo de quaisquer atos e/ou omissão que possam vir a causar risco reputacional a Marca, sob pena de indenização.
- h. Caso o empreendimento venha a constituir-se formalmente como condomínio edilício, a LICENCIADA obriga-se a comunicar ao síndico e aos condôminos a natureza desta licença de uso da Marca, ressaltando que se trata de relação contratual entre a operadora e a HOUSI, sem envolvimento do condomínio ou dos demais proprietários.
- i. A LICENCIADA declara ciência e concordância com o Manual de Marca e Diretrizes Operacionais fornecido pela HOUSI, obrigando-se a cumpri-los integralmente, sob pena de rescisão contratual e responsabilização por danos à reputação do empreendimento ou à PROPRIETÁRIA.

**4.2.** A LICENCIADA não realizará, frente à LICENCIANTE e/ou qualquer empresa do mesmo grupo econômico, qualquer ação e atividade de concorrência, direta ou indiretamente, no interior do empreendimento licenciado.

**4.3.** Fica estabelecido entre as Partes que a LICENCIANTE e a PROPRIETÁRIA não serão, sob nenhuma hipótese, responsáveis por falhas, erros e/ou omissões praticadas pela LICENCIADA no andamento de sua prestação de serviços durante a utilização da Marca.

## **CLÁUSULA QUINTA – PRAZO E VIGÊNCIA**

**5.1.** Este Contrato terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, sendo automaticamente renovado por iguais períodos, salvo manifestação contrária de qualquer das partes com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência.

## **CLÁUSULA SEXTA – RESCISÃO**

**6.1.** Este contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante notificação por escrito com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem ônus, penalidades ou multas.

**6.2.** Sem prejuízo do disposto nas cláusulas anteriores, caso a ANORA ou a PROPRIETÁRIA opte por rescindir imotivadamente este contrato antes do prazo mínimo dos primeiros 12 (doze) meses de vigência, deverão pagar à HOUSI, a título de multa compensatória, o valor correspondente a 05 (cinco) vezes a média mensal da remuneração prevista na Cláusula 2.1., apurada com base nos valores pagos até a data da rescisão

**6.3.** Ocorrendo o encerramento, por qualquer motivo, no prazo da carência entre a comunicação e a rescisão, a ANORA cessará toda utilização da Marca, sendo resguardado o direito da PROPRIETÁRIA de manter os elementos visuais e decorativos existentes, desde que cesse o uso nominativo da Marca "HOUSI" e se seus elementos visuais diretos como totens, símbolos, imagens e/ou slogans.

**6.3.1.** Caso a PROPRIETÁRIA opte por rescindir o contrato celebrado com a Operadora ANORA, será facultado assumir a posição contratual de CESSIONÁRIA no presente instrumento, desde já anuído pela HOUSI.

**6.4.** A LICENCIADA obriga-se a comunicar à PROPRIETÁRIA, por escrito, qualquer notificação, rescisão ou irregularidade relacionada à Marca, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de responsabilização por perdas e danos.

**6.5.** Em caso de descumprimento das obrigações previstas neste contrato, a parte prejudicada poderá rescindir o contrato de forma imediata, mediante notificação à parte inadimplente.

**6.6.** A rescisão do presente contrato, por qualquer motivo, não poderá prejudicar a alienação, posse ou uso individual das unidades autônomas já comercializadas, nem gerar obrigações para seus adquirentes.

**6.7.** Uma vez extinto o presente Contrato, por qualquer motivo ou causa, legal e/ou contratual, a LICENCIADA e/ou a PROPRIETÁRIA compromete-se, de forma irrevogável e irretratável a, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da efetivação e/ou notificação da rescisão, nos seguintes termos) (i) deixar de usar todos os sinais e elementos das Marcas HOUSI presente no Empreendimento e/ou nos materiais de divulgação físicos e virtuais, e, (ii) arcar com as despesas necessárias para remoção das Marcas e dos demais elementos HOUSI do Empreendimento.

**6.7.1.** Caso a LICENCIADA não cumpra os termos acima descritos, após devidamente notificada sobre os motivos do descumprimento, ficará responsável pelo pagamento de multa indenizatória no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis

contados da notificação neste sentido, sendo certo que se houver atraso no pagamento da multa em favor da HOUSI, serão devidos os encargos moratórios no importe de 2% (dois por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, corrigido monetariamente pelo IPCA (ou pelo índice que o substituir), os dois últimos, calculados desde a data do vencimento, até a data da efetiva liquidação.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – PROPRIEDADE DA MARCA E VEDAÇÕES**

**7.1.** A Marca objeto deste contrato é e permanecerá sendo de titularidade exclusiva da HOUSI.

**7.2.** A ANORA reconhece que este contrato não confere qualquer direito de propriedade sobre a Marca, mas apenas uma licença temporária de uso, conforme os termos aqui pactuados.

**7.3.** É vedado à ANORA ceder, sublicenciar ou transferir, total ou parcialmente, os direitos ora outorgados, salvo com autorização expressa e por escrito da HOUSI.

**7.4.** A PROPRIETÁRIA se compromete a manter a exclusividade de identidade visual da Marca nas áreas comuns do Empreendimento, se abstendo de incluir e/ou permitir a inclusão de marcas que atuem no mesmo segmento da HOUSI, durante a vigência do presente contra, excetuado se a determinação sobrevier de assembleia condominial, considerando que as áreas comuns estão sujeitas a administração do condomínio.

**7.4.1.** Na hipótese de existir determinação em Assembleia de condomínio pela exclusão da marca e/ou pela inclusão de marca concorrente, direta ou indiretamente, é facultado as partes pleitear pela rescisão do presente Instrumento, sem quaisquer penalidades, restando aplicadas as disposições das cláusulas 6.7 e 6.7.1. acima previstas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – TERCEIROS ADQUIRENTES E LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

**8.1.** A LICENCIADA reconhece que o empreendimento “SKY DESIGN” poderá ter, ao longo do tempo, unidades autônomas alienadas a terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, na forma de incorporação imobiliária ou por qualquer outro meio.

**8.2.** A LICENCIADA declara que manterá a PROPRIETÁRIA e os futuros adquirentes de unidades **inteiramente isentos de qualquer responsabilidade** relacionada ao uso da Marca “HOUSI”, respondendo **exclusivamente** por quaisquer ônus, reclamações, ações judiciais, administrativas ou extrajudiciais decorrentes de atos ou omissões efetuados exclusivamente pela HOUSI.

**8.3.** A LICENCIADA se compromete a incluir, em seus contratos operacionais, cláusula expressa prevendo que o uso da Marca é limitado à operação hoteleira por ela conduzida, não vinculando os coproprietários a obrigações, encargos ou riscos decorrentes da presente licença.

**8.4.** A eventual extinção, rescisão ou interrupção da licença de uso da Marca não gerará, em nenhuma hipótese, direito a indenização, compensação ou reembolso aos adquirentes das unidades autônomas.

#### **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**.1.** Os direitos e obrigações poderão ser estendidos ao Condomínio, considerando que ambos irão usufruir da Marca em suas áreas comuns. N

**9.2.** As partes declaram que este contrato reflete a integralidade dos entendimentos entre elas, substituindo quaisquer outros documentos ou acordos anteriores.

**9.3.** As Partes declaram expressamente que este Contrato não constitui e não poderá ser interpretado como sociedade, associação, joint venture, consórcio, vínculo empregatício, franquia, relação de representação comercial, nem qualquer outra forma de vínculo societário ou associativo entre a HOUSI, a LICENCIADA (ANORA) e a PROPRIETÁRIA.

**9.4.** Cada Parte permanecerá inteiramente responsável por suas respectivas obrigações legais, fiscais, trabalhistas, contratuais e operacionais, inexistindo qualquer solidariedade ou responsabilidade conjunta entre elas, inclusive perante terceiros.

**9.5.** A presente licença de uso de Marca é outorgada de forma autônoma e independente, não conferindo à LICENCIADA ou à PROPRIETÁRIA qualquer poder de representação, decisão, gestão ou interferência nos negócios ou estruturas internas da HOUSI, e vice-versa.

**9.6.** A PROPRIETÁRIA e a LICENCIANTE terão o direito de auditar, mediante notificação prévia de 5 (cinco) dias úteis, os materiais publicitários, a operação e os ambientes do empreendimento no que se referem à utilização da Marca, com o fim exclusivo de assegurar a conformidade contratual e a proteção do seu patrimônio imobiliário.

**9.7.** Qualquer alteração substancial da Marca licenciada ou de sua identidade visual, narrativa institucional ou conceito de mercado, deverá ser previamente comunicada à PROPRIETÁRIA, que poderá, justificadamente, solicitar a rescisão contratual sem penalidades, caso entenda que tal mudança afeta negativamente o posicionamento ou a percepção de valor do empreendimento.

**9.7.1.** Será facultado a PROPRIETÁRIA realizar eventuais adaptações decorrentes de atualizações significativas no layout da marca ou a seguir integralmente os padrões visuais estabelecidos pela HOUSI, uma vez que todo o projeto gráfico do SKY DESIGN será previamente definido pelos PROPRIETÁRIOS, com ciência e anuência da HOUSI. Caberá exclusivamente à PROPRIETÁRIA a definição do posicionamento local da marca no empreendimento.

**9.8.** A LICENCIANTE e a LICENCIADA reconhecem que eventuais diretrizes visuais, arquitetônicas ou técnicas fornecidas pela HOUSI deverão respeitar os limites urbanísticos, legais e estruturais do empreendimento "SKY DESIGN", sendo vedada qualquer exigência que implique reforma estrutural, alteração irregular de fachada ou modificação que afete o uso legal ou patrimonial das unidades.

**9.9.** A assinatura deste contrato será feita por meio digital, através de plataforma eletrônica com validade jurídica.

**9.10.** As partes se comprometem ao cumprimento da LGPD e de suas premissas, conforme modelo-padrão da HOUSI, cuja cópia deve seguir anexa ao presente instrumento.

**9.11.** As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo /SP como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento digitalmente.

Barueri, [data].

\_\_\_\_\_  
**HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A.**

\_\_\_\_\_  
**ANORA**

\_\_\_\_\_  
**PROPRIETÁRIA: SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**

**Testemunhas:**

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_



## **Anexo I**

### **Premissas LGPD**

Todas as cláusulas do instrumento ao qual essas premissas são anexas, que tratem, direta ou indiretamente, da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), sua aplicação e este anexo, vigorarão pelo prazo de vigência do citado instrumento e, ainda, adicionalmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos contado da data encerramento da vigência do instrumento, declarando-se as Partes contratantes cientes do conteúdo, das normas e das penalidades da LGPD, além das cláusulas contratuais que tratam do tema, declarando, ainda, de maneira expressa, porém não limitativa, que se comprometem e se obrigam, como de fato comprometidas e obrigadas estão e estarão, a:

- Assegurar, como de fato assegurará, o tratamento dos dados pessoais, em toda sua amplitude (nos termos do inciso X do Art. 5º da Lei Geral de Proteção Dados Pessoais - Lei n.º 13.709/2018), ou seja, em todas as fases para o legal e adequado tratamento dos dados pessoais, financeiros, de propriedade, etc., que venha a ter acesso em virtude deste instrumento.
- Guardar sigilo absoluto sobre os dados pessoais aos quais tenha acesso, bem como seus funcionários, prepostos, parceiros e prestadores de serviços que venham a ter acessos aos dados, obrigação esta que subsistirá mesmo após o fim da relação jurídica aqui avençada, salvaguardando a segurança dos dados pessoais e/ou bancos de dados estabelecendo medidas de segurança administrativas, técnicas, físicas e tecnológicas de segurança, protocolos, procedimentos ou meios, com a finalidade de proteção dos dados pessoais contra qualquer dano, perda, alteração, destruição ou uso, acesso ou tratamento não autorizado, garantindo a integridade, confidencialidade e disponibilidade dos dados pessoais sujeitos a seu tratamento ou utilização;
- Apagar os dados pessoais tratados após a conclusão da relação jurídica, desde que não exista qualquer disposição legal que exija a retenção de dados pessoais, abster-se de transferir dados pessoais a terceiros, exceto no caso de autorização expressa da outra Parte ou quando solicitado pela autoridade competente;
- Assegurar que todas aquelas pessoas que por conta e risco o auxiliem, apoiem ou realizem qualquer atividade relacionada ao presente Contrato detenham mecanismos tecnológicos, políticas, sistemas, medida de segurança necessárias para os fins de estabelecer o âmbito, limites, conteúdos, monitoramento, operação e responsabilidades em matéria de proteção de dados pessoais;
- Comunicar, imediata e expressamente à outra Parte, acerca de qualquer violação de segurança que ocorra em qualquer fase do tratamento que afete os direitos pessoais, patrimoniais ou morais dos titulares, além de implementar as medidas necessárias para que o titular dos dados possa tomar as medidas correspondentes para a defesa de seus direitos, evitando-se que a violação/vulnerabilidade se repita;
- Fornecer treinamento para seus funcionários, parceiros, colaboradores, etc., acerca da Lei Geral de Proteção de Dados e quaisquer normas aplicáveis, diretamente, ou de maneira extensiva;
- Assegurar a existência e revisão constante de medidas de segurança, sistemas de supervisão, vigilância, verificação, políticas e programas de capacitação, atualização e conscientização de pessoal sobre as obrigações decorrentes de privacidade e proteção de dados pessoais, exigíveis dentro da organização responsável;
- Dispor de meios e procedimentos para receber e responder dúvidas e queixas dos titulares dos dados pessoais, cumprimento das políticas e programas de privacidade, sanções por inadimplemento, ações, medidas e procedimentos técnicos que permitam rastrear os dados pessoais durante seu tratamento, ações técnicas e

administrativas que permitam garantir ao responsável o cumprimento dos princípios e obrigações que estabelecem o ordenamento jurídico brasileiro;

- Utilizar os dados pessoais, financeiros e patrimoniais e/ou sensíveis que tiver acesso por este instrumento exclusivamente para os fins e propósitos previstos no presente Contrato, sendo vedada a venda, aluguel ou arrendamento, a qualquer título, mesmo que a título gratuito, de tais informações; e,
- Agir de forma diligente no que se refere ao tratamento de dados, envio, conservação, armazenamento, transporte, bem como qualquer consulta a dados pessoais, financeiros e patrimoniais e/ou sensíveis a que tenha acesso, ou possa ter, devendo adotar os meios a assegurar e garantir adequado abrigo e tratamento, procurando a o todo momento evitar sua perda ou o acesso de terceiros não autorizados, nos termos do quanto determina o ordenamento jurídico brasileiro.