

MINUTA
ANEXO VI – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio (o “Contrato”), as Partes (ou isoladamente a Parte) que o firmam:

CONTRATANTE: CONDOMÍNIO SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL em construção localizado na Avenida Senador Queirós, nº. 202, Santa Ifigênia – São Paulo – SP (o “Condomínio”), neste ato representado por sua incorporadora, a empresa **SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (a “Incorporadora”), com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.931, 10º andar, conjunto 102-parte, CEP 01452-001, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 14.216.902/0001-74, neste ato devidamente representada.

CONTRATADA: LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA., sociedade com matriz inscrita no CNPJ sob o nº 09.109.567/0001-75, com sede na Rua Ramos Batista, 444, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04.552-020, neste ato devidamente representada.

CONSIDERANDO que:

A-) A Incorporadora está promovendo a incorporação de um empreendimento hoteleiro no conceito de “condo-hotel” na Avenida Senador Queirós, nº. 202, Santa Ifigênia – São Paulo – SP o qual será comercialmente denominado **SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL** (o “HOTEL”), enquanto vigente este Contrato;

B-) O êxito do **HOTEL** depende, fundamentalmente, da formação de um “pool” hoteleiro de adesão obrigatória por todos os condôminos, conforme será previsto na sua Convenção de Condomínio;

C-) O Condomínio do **HOTEL** será administrado por empresa de administração hoteleira; e,

D-) A **CONTRATADA** está disposta a administrar o Condomínio do **HOTEL** nos termos deste Contrato.

RESOLVEM, as partes acima identificadas, firmar o presente instrumento *Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio*, que se regerá pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA 1ª – DAS PARTES

1.1. São Partes deste Contrato o **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA** identificadas no preâmbulo, observado o seguinte:

a-) Uma vez instituído o Condomínio, ficará ele sub-rogado, de pleno direito, na posição da ora **CONTRATANTE**, assumindo todos os direitos e obrigações desta, independentemente de qualquer formalidade ou aviso, de modo que o Condomínio

passará a ser o único “**CONTRATANTE**” ou, simplesmente, “Condomínio”. A eficácia deste Contrato está subordinada à instalação do Condomínio;

b-) A empresa ora definida como **CONTRATADA** constituirá uma filial destinada a assumir a prestação de serviços. Uma vez instituída tal filial, ficará ela sub-rogada, de pleno direito, na posição da ora **CONTRATADA**, assumindo todos os direitos e obrigações desta, independentemente de qualquer formalidade ou aviso, de modo que tal filial passará a ser a única “**CONTRATADA**”.

CLÁUSULA 2ª – DO OBJETO

2.1. O presente Contrato tem como objeto a execução das funções de administração condominial de natureza hoteleira do Condomínio em que será instalado o hotel **SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**, na Rua _____, nº. _____, Santa Ifigênia – São Paulo – SP, observadas, ainda, as atividades descritas na Convenção Condominial.

2.1.1. A **CONTRATADA** obriga-se a administrar e supervisionar as seguintes áreas e atividades:

a-) Cessão de uso onerosa ou gratuita das áreas de propriedade e uso comuns do Condomínio;

b-) Serviços correntes, a saber:

b.1-) Recepção, portaria e supervisão do serviço de garagem;

b.2-) Telefonia e comunicações locais;

b.3-) Administração geral dos serviços e das partes comuns;

b.4-) Arrumação e faxina dos apartamentos e áreas comuns.

c-) Serviços de uso opcional a serem prestados contra reembolso, a saber:

c.1-) Telefonia, interurbana e internacional;

c.2-) Governança e rouparia;

c.3-) Faxina e arrumação extra dos apartamentos.

d-) A coordenação operacional e contábil do Condomínio;

e-) A supervisão de todas as funções gerenciais para, por meio de seu corpo técnico ou por contratos firmados com terceiros, aperfeiçoar tais serviços;

f-) A preservação do patrimônio do Condomínio durante todo o período de sua

administração, definindo em conjunto com o seu Síndico e com os membros do Conselho Fiscal (o “Conselho”), a avaliação e cobertura dos riscos a que ele se encontra exposto, e as respectivas ações preventivas que se entenderem necessárias;

g-) A preservação, manutenção e zelo pela integridade das instalações, móveis e decoração das áreas comuns;

h-) Manutenção atualizada das licenças legais e atendimento de todas as exigências necessárias ao funcionamento das atividades do **HOTEL**;

i-) Imposição aos condôminos e usuários da fiel observância da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades.

j-) Apresentação, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano, dos balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao exercício financeiro findo, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do Condomínio.

k-) Elaboração e divulgação das informações financeiras periódicas, trimestrais e anuais, nos termos da Lei nº 6.404/76, as trimestrais revisadas, e as anuais auditadas, sempre por auditor independente registrado na CVM, observado que: (i) as demonstrações financeiras anuais deverão ser divulgadas no mínimo 60 (sessenta) dias contados do encerramento do exercício a que se referem e por um prazo de 3 (três) anos; e (ii) as demonstrações financeiras trimestrais deverão ser divulgadas no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento do exercício a que se referem e por um prazo de 3 (três) anos. As divulgações a que se refere esse artigo serão feitas em sítio mantido na internet pela **CONTRATADA**.

l-) Manutenção, durante o prazo de vigência deste Contrato, dos seguros contratados com seguradora de primeira linha, que cubram o **HOTEL** e as suas instalações e mobília contra os riscos de incêndio e outro sinistro que cause a destruição, no todo ou em parte, do **HOTEL**, suas instalações, mobília e/ou equipamentos operacionais, além de seguro de responsabilidade civil por prejuízo causado a terceiros, computando-se os respectivos prêmios como despesas ordinárias do Condomínio.

1.1.-) O Condomínio será beneficiário de todo e qualquer direito à indenização decorrente do(s) contrato(s) de seguro contratado(s).

1.2.) Em nenhuma hipótese a **CONTRATADA** receberá qualquer valor decorrente de indenização paga pela(s) Seguradora(s) à **CONTRATANTE**.

m-) Obediência às Normas de Segurança, Medicina e Higiene do Trabalho, incluindo as de Prevenção de Acidentes do Trabalho, seja quanto ao trabalho em si, ferramentas e respectivos equipamentos que utilizar.

CLÁUSULA 3ª – DOS PRECEITOS GERAIS DA ADMINISTRAÇÃO

3.1. A **CONTRATADA** administrará o condomínio como um empreendimento hoteleiro no padrão da marca hoteleira **SOFT INN** (a “Marca”). O Condomínio reconhece que a garantia da operação atual e futura, de acordo com os padrões da Marca, inclusive, mas sem limitação, àqueles relativos à segurança de vida e qualidade do edifício, foi essencial para levar a **CONTRATADA** a celebrar o presente Contrato, pois tais padrões servem para manter a integridade da Marca e serão observados pelo Condomínio em todos os momentos.

3.2. A administração objeto deste Contrato obedecerá aos seguintes conceitos:

- a-) Será feita em nome, por conta e ordem do Condomínio e em seu benefício;
- b-) Será levada a efeito sob a orientação exclusiva da **CONTRATADA**;
- c-) No cumprimento do presente Contrato, a **CONTRATADA** agirá sempre em harmonia com o Síndico e o Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio, na forma estabelecida na Convenção do Condomínio.

3.3. A **CONTRATADA** obterá, a expensas do Condomínio, consoante os Orçamentos Anuais aprovados, todos os suprimentos e equipamentos operacionais que julgar necessários para o curso normal e regular da operação condominial como um todo, tudo em conformidade com os Padrões da Marca.

3.4. Os empregados e toda mão-de-obra a ser utilizada nas tarefas do condomínio serão contratados em nome do Condomínio, e será de competência da **CONTRATADA**:

- a-) Realizar a seleção, formação, capacitação e treinamento adequados de tais profissionais que exercerão atividades para o **HOTEL**, de acordo com manuais de normas e procedimentos da **CONTRATADA**;
- b-) Zelar para que os profissionais exerçam atividades para as áreas comuns condominiais de acordo com manuais de normas e procedimentos da **CONTRATADA**;
- c-) Toda decisão sobre desligamento, a qualquer tempo, de qualquer profissional;
- d-) A escolha do Gerente Geral e do *Controller* do **HOTEL**, certo que ambos se reportarão diretamente à **CONTRATADA** e deverão prestar esclarecimentos aos membros do Conselho e ao Síndico, quando solicitado;
- e-) Processar, às expensas do Condomínio, todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de empregados nele alocados; e,
- f-) Respeitar as seguintes legislações pertinentes as áreas: trabalhista e previdenciária e de acidente de trabalho, aplicáveis a mão-de-obra contratada pelo Condomínio e terceiros

que prestem serviços ao Condomínio; fiscal; cível e comercial – aplicáveis à contratação de bens e serviços para o **HOTEL**, referentes aos registros contábeis e tributários;

3.5. A **CONTRATADA** deverá, ainda, emitir todas as diretrizes e regras para a gestão do pessoal contratado pelo Condomínio para a prestação de serviços no **HOTEL**, devendo, inclusive, indicar as admissões (procedendo aos registros nos prazos legais) e demissões, bem como as punições, transferências, licenças, pagamentos salariais dos empregados, além do recolhimento dos impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS etc.) que deverão ser efetuados pela **CONTRATADA** com recursos oriundos do Condomínio, tudo conforme a legislação trabalhista, previdenciária e tributária pertinentes. O Condomínio, por sua vez, deverá seguir as diretrizes, regras e decisões emanadas da **CONTRATADA**, como condição essencial para o sucesso do objeto deste Contrato, desde que tais regras estejam de acordo com a legislação aplicável.

3.5.1. Todos os custos inerentes à remuneração, incluindo benefícios, adicionais etc., formação, capacitação e treinamento dos citados profissionais serão pagos com os recursos provenientes do pagamento da contribuição condominial dos condôminos, respeitados os valores previstos no Orçamento aprovado em Assembleia.

3.5.2. A remuneração e os benefícios dos profissionais serão compatíveis com o mercado hoteleiro de mesmo padrão na região no qual se encontra o **HOTEL**.

3.5.3. As indenizações trabalhistas, porventura devidas aos profissionais, também deverão ser suportadas pelas verbas e recursos condominiais, ressalvado os casos em que ficar demonstrada a má-gestão da **CONTRATADA**, hipótese em que as indenizações deverão ser por ela suportadas.

3.6. O Condomínio outorgará poderes à **CONTRATADA** para que esta, como procuradora, os represente na prática dos atos referidos na cláusula 3.5.1.

3.7. A **CONTRATADA** deverá prestar todas as informações solicitadas ao Asset Manager a ser contratado pelo condomínio, que fiscalizará também suas atividades.

CLÁUSULA 4ª – DA CONTABILIZAÇÃO E PRESTAÇÃO MENSAL DE CONTAS

4.1. Será de responsabilidade da **CONTRATADA** a contabilização das contas do Condomínio conforme os princípios contábeis geralmente aceitos. Os balancetes mensais deverão ser enviados pela **CONTRATADA** até o dia 20 (vinte) de cada mês ao Síndico e aos membros do Conselho no formato de demonstrativo das contas correntes do período, em que serão lançadas discriminadamente todas as receitas e despesas ocorridas durante o mês precedente, bem como os saldos de caixa. Dentro do mesmo prazo, a **CONTRATADA** deverá encaminhar os referidos balancetes aos Condôminos.

4.2. Salvo decisão expressa do Conselho, as contas do Condomínio serão necessariamente auditadas por empresa de auditores independentes de livre escolha do Conselho, e a sua aprovação ou rejeição se baseará no parecer de tais auditores.

CLÁUSULA 5ª – DA CUSTÓDIA DOS FUNDOS E MOVIMENTAÇÃO BANCÁRIA

5.1. Os fundos constituídos e mantidos pelo Condomínio, bem como os valores correntes, ficarão depositados em contas bancárias específicas, em nome do Condomínio e à ordem de seu Síndico, cabendo à **CONTRATADA** toda a movimentação bancária, que será realizada por procuração específica, cujos poderes lhe serão outorgados pelo Síndico, por meio de instrumento público ou particular, conforme seja orientado pela **CONTRATADA**.

5.2. Todos os pagamentos e recebimentos realizados pelo Condomínio serão efetuados pela **CONTRATADA** sob sua responsabilidade, com recursos oriundos do Condomínio e de acordo com o que dispõe a Convenção Condominial.

5.3. A qualquer tempo, o Síndico e membros do Conselho Fiscal poderão verificar diretamente o movimento das contas bancárias do Condomínio, e bem assim qualquer documentação de seu interesse.

5.4. O Fundo de Reserva ficará depositado em conta especial e distinta aberta em nome do Condomínio, e a sua movimentação será efetuada em conjunto pelo Síndico e pela **CONTRATADA**, com autorização prévia do Conselho.

CLÁUSULA 6ª – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

6.1. A **CONTRATADA** receberá uma remuneração mensal de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por unidade autônoma, por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela **CONTRATADA** a ser paga no 5º (quinto) dia subsequente do mês de competência.

6.2. O valor da remuneração será atualizado, anual e automaticamente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

CLÁUSULA 7ª – DA VIGÊNCIA

7.1. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura, sendo que os serviços somente terão sua prestação iniciada a partir da instalação do Condomínio.

7.2. Este contrato vigorará por 10 (dez) anos a contar da data de abertura do **HOTEL** ao público.

7.3. O presente contrato considera-se automaticamente prorrogado por igual período, caso as partes não manifestem expressamente por escrito a sua disposição de renová-lo em até 180 (cento e oitenta dias) dias anteriores ao seu término.

CLÁUSULA 8ª – DA RESCISÃO

8.1. Se alguma das Partes violar qualquer das regras deste Contrato, a Parte inocente lhe dará ciência da inadimplência verificada por meio de notificação escrita, solicitando a correção no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento desta. Se a infração não for sanada no prazo assinalado, será observado o seguinte:

a-) Se a infração tiver sido da **CONTRATADA**, poderá o Conselho do Condomínio convocar Assembleia Geral Extraordinária para deliberar acerca da rescisão deste Contrato; ou,

b-) Se a infração tiver sido do Condomínio, a **CONTRATADA** poderá dar como rescindido o presente Contrato, o qual estará extinto em 90 (noventa) dias a contar de então.

8.1.1. A Parte que der causa à rescisão ficará sujeita ao pagamento de indenização por perdas e danos.

8.2. A Parte que, sem justa causa, rescindir antecipadamente este Contrato, ficará obrigada a pagar à outra uma multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) da remuneração da **CONTRATADA**, multiplicada pela quantia de meses faltantes para o término do Contrato. Para os fins de cálculo da multa, será considerada como base a média da remuneração da **CONTRATADA** nos últimos 12 (doze) meses.

8.3. Encerrado, por qualquer causa ou motivo, o presente Contrato, as partes procederão da seguinte forma:

a-) Dentro de 60 (sessenta) dias após a data da extinção contratual, a **CONTRATADA** preparará e apresentará ao Condomínio uma contabilidade final das operações que tinham a sua administração (áreas comuns) até a data da rescisão, contabilidade essa que será na forma já prevista neste instrumento. O Condomínio, na medida do possível, não negará nem atrasará injustificadamente sua aprovação da contabilidade final das operações;

b-) Dentro de 30 (trinta) dias após o recebimento dessa contabilidade final, o Condomínio notificará a **CONTRATADA** informando a aprovação ou não da contabilidade apresentada, sendo que a desaprovação deverá ser acompanhada de uma exposição dos motivos razoavelmente detalhada, de forma a permitir que a **CONTRATADA** atenda aos interesses e exigências que forem formuladas;

c-) Uma vez que essa contabilidade final tenha sido aprovada por qualquer dos métodos descritos neste Contrato, o Condomínio pagará à **CONTRATADA**, no que lhe couber, todas as quantias a esta devidas de acordo com essa contabilidade final;

d-) Quando da data da extinção deste Contrato, a **CONTRATADA** entregará ao Condomínio todos os livros e registros das operações relativas, ressalvado que a **CONTRATADA** poderá manter cópias deles correndo as despesas respectivas às

expensas desta. Não obstante o acima previsto, a **CONTRATADA** não será obrigada a entregar ao Condomínio quaisquer informações ou materiais (inclusive *software*, banco de dados, manuais e informações técnicas) que forem de sua propriedade. A partir da entrega, pela **CONTRATADA**, mediante protocolo, desses livros e registros (inclusive, mas sem limitação a, pedidos de compra e faturas de compra), o Condomínio terá a responsabilidade exclusiva pela (i) guarda de tais livros e registros; (ii) resposta a quaisquer fiscalizações e condução de quaisquer auditorias em qualquer um dos livros e registros (inclusive, mas sem limitação a, qualquer auditoria sobre vendas, uso, recebimentos, ocupação de apartamentos, propriedade, imposto retido na fonte ou impostos similares); e (iii) pagamento de todos e quaisquer custos associados a qualquer auditoria (inclusive, mas sem limitação a, quaisquer multas e juros).

e-) Na data da extinção deste Contrato, a **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará a posse, que inclui o direito de uso, gozo e fruição das áreas comuns ao Condomínio que será representado pelo Síndico e/ou membros do Conselho Consultivo e Fiscal, juntamente com todas e quaisquer chaves ou outros dispositivos de acesso, bem como todos os bens acessórios pertencentes às áreas comuns, sujeitos à remoção prévia ou simultânea de quaisquer itens de móveis, utensílios e equipamentos, equipamentos operacionais ou outros bens pessoais que exibirem ou incorporarem as marcas do sistema na data de desocupação. O Condomínio deverá ser vistoriado pelo Síndico, membros do Conselho e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;

f-) A **CONTRATADA**, na data de término do Contrato, renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato; e,

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

CLÁUSULA 9ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Em caso de prejuízo a terceiros causados pela **CONTRATADA**, esta deverá indenizar a parte lesada pelo dano causado.

9.2. Nenhuma concessão ou tolerância, de parte a parte, importará em novação ou alteração de qualquer cláusula ou condição do presente contrato, o qual somente poderá ser alterado por aditamento assinado por ambas as partes.

9.3. Não se estabelece entre as Partes, por força deste contrato, qualquer forma de sociedade, associação, agência ou consórcio entre as partes.

9.4. Este Contrato não importa em responsabilidade solidária nem subordinação entre as Partes, que continuam independentes, sujeitando-se apenas ao pactuado neste instrumento.

9.5. É vedado à **CONTRATADA**, sem expressa autorização do Condomínio, por meio de assembleia, dar em nome deste, avais ou fianças bem como praticar atos que importem em oneração, alienação patrimonial imobiliária ou mobiliária, relativamente aos ativos do Condomínio ou que gerem quaisquer ônus que não os estritamente relacionados às atividades condominiais desenvolvidas.

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

9.7. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento, deverão ser endereçadas conforme abaixo mencionado:

CONDOMÍNIO: Incorporadora
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.931, 10º andar,
conjunto 102 – Jardim Paulistano – São Paulo/SP
– CEP 01452-001
Telefone: (11) 3034-2190
E-mail: stxdi@stxdi.com
E após a instalação do Condomínio, ao Síndico em exercício

CONTRATADA

Responsável: Gerente Geral do Hotel
Endereço:
Telefone:

9.8. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento serão válidas por meio de carimbo na cópia impressa evidenciando o recebimento para os endereços indicados acima, sendo vedado o uso de fax ou e-mail.

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

9.10. As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que tem direito de celebrar e capacidade para executar por completo o presente instrumento e que a celebração e o cumprimento do mesmo já se encontram aprovados pelos órgãos deliberativos das Partes, e não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados pelas Partes, bem como quaisquer disposições de seus Contratos Sociais.

9.11. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, com renúncia expressa

de qualquer outro, por mais especial que seja, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes, para nele serem dirimidas as dúvidas e interpretações de qualquer das estipulações deste contrato, ou para exigir seu cumprimento.

9.12. Este contrato revoga e substitui qualquer outro que tenha o mesmo objeto.

CLÁUSULA 10 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. As Partes comprometem-se a se isentar e se indenizar, reciprocamente, pelos prejuízos que uma causar à outra, em decorrência de reclamações, litígios, demandas judiciais, ou inadimplementos ocasionados por seus respectivos empregados e/ou prepostos em decorrência de inexecução de obrigações contraídas em favor de ou para uma Parte, especialmente em face de terceiros, salvo se o prejuízo decorrer de ato comprovadamente praticado pela Parte atingida pelo dano.

10.2. Todos os valores incorridos por uma Parte para se defender, inclusive o pagamento de eventuais indenizações, deverão lhe ser reembolsados pela Parte causadora do dano no prazo de até 30 (trinta) dias, contra a apresentação de comprovantes idôneos.

E, por estarem de acordo, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, com as 02 (duas) testemunhas instrumentárias adiante nomeadas.

São Paulo, XX de XXXXX de 2016.

CONTRATANTE

CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: