

PROTOCOLO DE ACORDO

PARTES:

OFERTANTE: INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.165.574/0001-98, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 43209915396, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Balduíno Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, neste ato representada por seus administradores não sócios, Sra. *Lisandra Berlotto De Melo*, brasileira, administradora, casada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1063735921, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/MF nº 737.106.950-15 e Sr. *Gerson Antônio Reis Da Silva*, brasileiro, médico, casado, portador da Carteira de Identidade RG nº 9018924978, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 184.421.370-68, ambos com endereço comercial na empresa que ora representam, doravante denominada simplesmente **OFERTANTE**;

e

OPERADORA: UNIMED/RS – FEDERAÇÃO DAS COOPERATIVAS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE UNIMED E COOPERATIVAS DE MÉDICOS UNIMED DO RIO GRANDE DO SUL LTDA. (“UNIMED FEDERAÇÃO/RS”), sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.014.397/0001-20, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 43400104275, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Terezinha nº 340, Bairro Farroupilha, CEP 90040-180, neste ato representada por seu Presidente Sr. *Nilson Luiz May*, brasileiro, médico, viúvo, portador da Carteira de Identidade RG nº 6008031046, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.528.190-20, com endereço residencial e comercial na sede da empresa que ora representa, e por seu Vice-Presidente, Sr. *Jorge Antônio Martines*, brasileiro, médico, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 5005242127, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 373.910.620-49, residente e domiciliado na Rua Inácio de Carvalho, nº 363, bairro Soares, na cidade de Cachoeira do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 96501-551, doravante denominada simplesmente **OPERADORA**.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

- a) A **OFERTANTE** pretende promover a incorporação, sob a égide da Lei nº 4.591/64, de um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, ora denominado **“Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed”** (cujo nome comercial será **“Magno Menino Deus – By Unimed”**), destinado ao público Sênior (acima de sessenta anos de

VISTO:

idade), localizado na Avenida Ganzo nºs 66, 76, 86 e 96, Bairro Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS e que será constituído por 01 (uma) torre com térreo e 2º (segundo) pavimento, ambos abrigando estacionamento e áreas condominiais; 10 (dez) pavimentos superiores, do 3º (terceiro) ao 12º (décimo segundo), abrigando 190 (cento e noventa) Unidades Autônomas "Apartamentos", além de um Rooftop abrigando áreas condominiais e um volume superior abrigando áreas técnicas. O EMPREENDIMENTO contará com estacionamento que possui 02 (dois) acessos para veículos. O primeiro, à esquerda de quem observa o Empreendimento de frente pela Avenida Ganzo, dará acesso às vagas situadas no térreo. O segundo, à direita de quem observa o Empreendimento pela Avenida Ganzo, dará acesso às vagas situadas no segundo pavimento. O estacionamento contará com 27 (vinte e sete) boxes de estacionamento privativos, sendo 26 (vinte e seis) simples e 1 (um) duplo, além de 01 (uma) vaga de estacionamento condominial adaptada para pessoas com deficiência (PNE), doravante denominado apenas o "Empreendimento";

- b) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS - conforme projeto arquitetônico aprovado e licenciado, através do Expediente Único nº 002.344525.00.9/00000, como Edifício Residencial com Serviços, voltado para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público acima de sessenta anos de idade, a fim de operar na modalidade de Residencial Sênior;
- c) O Empreendimento, operado na modalidade de Residencial Sênior, terá como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);
- d) A **OPERADORA**, em virtude de seu *know how* operacional e sua capacidade técnica, promoverá aos ocupantes do Empreendimento certos **Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente, semi-independente e dependente;
- e) Ademais, as Unidades Autônomas "Apartamentos" do Empreendimento serão comercializadas e serão objeto de operação conjunta na modalidade de *Pool* de Locações, o qual será operado e administrado pela **OPERADORA**, por intermédio de uma Sociedade em Conta de Participação. Assim, a **OFERTANTE**, na qualidade de incorporadora do Empreendimento promoverá a venda das Unidades Autônomas "Apartamentos" ao público em geral (oferta pública) vinculando os adquirentes à adesão a um conjunto de contratos denominados Contratos de Investimento Coletivo

VISTO:

Página 2 de 13

("CIC's"). Tais CIC's geram direitos de participação dos compradores/investidores adquirentes dos Apartamentos nos rendimentos advindos da operação do *Pool* de Locações realizado pela **OPERADORA**;

- f) As Partes vêm realizando tratativas, com vistas à atuação da **OPERADORA** no Empreendimento em sua **fase operacional** e, fruto disto, realizam nesta data a assinatura do presente Acordo.

Resolvem as PARTES, então, ajustar entre si o presente Protocolo de Acordo ("Acordo"), que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente Acordo tem por objeto regular os direitos e deveres das PARTES no tocante à **fase pré-operacional** do Empreendimento, bem como estabelecer os termos e condições relativos à construção, incorporação e venda das Unidades Autônomas Apartamentos pela **OFERTANTE**, a fim de possibilitar a futura operação e administração do Empreendimento pela **OPERADORA**, conforme especificado nos Contratos de Investimento Coletivo (CIC's) vinculados ao "*Magno Menino Deus – By Unimed*".

Parágrafo Primeiro: Compreende-se por **fase pré-operacional** o período entre a assinatura do presente Acordo e a data de início da operação do Empreendimento.

Parágrafo Segundo: A **fase operacional** do Empreendimento terá seu início após a realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio desde que estejam cumpridos, pela **OFERTANTE**, os requisitos estabelecidos na **CLÁUSULA QUARTA** infra. Dita fase operacional será regida nos termos e condições constantes nos CIC's vinculados ao Empreendimento, em especial no Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior e no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, ambos celebrados entre as Partes.

DO PRAZO:

CLÁUSULA SEGUNDA: O presente Acordo vigorará durante toda a **fase pré-operacional** do Empreendimento, iniciando sua vigência a partir da data de sua assinatura, e encerrando sua vigência quando do efetivo início da operação do Empreendimento.

VISTO:

Página 3 de 13

DAS OBRIGAÇÕES DA OFERTANTE:

CLÁUSULA TERCEIRA: Compete à **OFERTANTE**, na qualidade de Incorporadora do Empreendimento, as seguintes obrigações:

- a) A confecção, encaminhamento e despesas legais com emolumentos e taxas para a regularização e RRT's das obras civis, projetos e contratação de mão-de-obra para a construção do Empreendimento, bem como por todas demais obrigações, encargos e despesas oriundas das atividades de publicidade, projeto, incorporação, comercialização e construção da edificação; pela montagem, mobília, decoração e equipagem das áreas privativas e comuns do Empreendimento conforme respectivos memoriais descritivos;
- b) O atendimento a todas as demandas, condições e encargos referentes à oferta dos CIC's ao mercado, em observância à legislação e às determinações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e demais órgãos competentes, enquanto perdurar a oferta pública das Unidades Autônomas "Apartamentos" do Empreendimento;
- c) Fazer mencionar no material de venda do Empreendimento texto explicativo acerca do histórico, qualificação técnica e atribuições da **OPERADORA**, fazendo menção, inclusive, que a **OPERADORA** é contratada exclusivamente para realizar a administração do Empreendimento mediante a prestação de **Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**, bem como para realizar a gestão do *Pool* de Locações das Unidades Autônomas "Apartamentos", não sendo responsável, portanto, por quaisquer demandas relacionadas ao projeto, construção e/ou comercialização das unidades que compõem o Empreendimento.
- d) Fazer constar nos instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades Autônomas "Apartamentos" as principais características dos CIC's celebrados com a **OPERADORA**, e, de maneira específica, introduzir nesses instrumentos que, enquanto perdurarem os contratos com a **OPERADORA**, os adquirentes não poderão utilizar seus imóveis para uso próprio e nem ceder seu uso ou exploração para terceiro que não seja a **OPERADORA**, a qual deterá a exclusividade na exploração conjunta de todas as Unidades Autônomas "Apartamentos" do Empreendimento (*Pool* de Locações). Também constitui obrigação da **OFERTANTE** inserir nos instrumentos de promessas de compra e venda e no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação as regras relativas ao denominado "pacote de vantagens" a ser concedido aos compradores/investidores adquirentes, por meio do qual poderão usufruir de vantagens e descontos no seu relacionamento com a **OPERADORA**.

VISTO:

Página 4 de 13

e) Mediante agendamento prévio, permitir pleno acesso da **OPERADORA** à obra tantas vezes quantas esta julgar necessário, para que, sempre no tocante às questões estritamente de natureza operacional, em atenção e cuidados em hospitalidade e saúde, a **OPERADORA** vistorie a construção, seus materiais e equipamentos, bem como elabore relatórios de visita caso julgue conveniente.

f) O atendimento da edificação e suas partes a todos os requisitos emanados pelos órgãos reguladores e fiscalizadores acerca do PPCI e da concessão do “Habite-se” do Empreendimento, bem como do Alvará de Localização (a obtenção do Alvará de Saúde será de responsabilidade exclusiva da **OPERADORA**, dentro dos limites e características do Alvará de Localização);

g) A adesão e sub-rogação dos compradores/investidores adquirentes das Unidades Autônomas “Apartamentos”, ao “Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior”, que abrange os **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde**, contratação esta que será realizada com cláusula suspensiva, passando a vigorar somente a partir da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed**;

h) A adesão e sub-rogação dos compradores/investidores adquirentes ao “Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”, que visa a constituição do *Pool* de Locações das Unidades Autônomas “Apartamentos”, contratação esta que será realizada com cláusula suspensiva, passando a vigorar somente a partir da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed**;

i) O repasse à **OPERADORA** do **Capital de Giro Inicial** necessário para dar início à operação do Empreendimento que, para os fins de Acordo, corresponde ao valor de **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais), que foi estimado pelas PARTES como necessário às operações iniciais para que o Empreendimento funcione enquanto não gerar receita suficiente para tanto; e o repasse à **OPERADORA** do valor necessário para cobertura das **Despesas Pré-Operacionais** que, para fins do presente Acordo, corresponde ao valor de **R\$ 1.668.036,00** (um milhão, seiscentos e sessenta e oito mil e trinta e seis reais), o qual foi estimado pelas PARTES como necessário para cobrir as seguintes Despesas Pré-Operacionais do Empreendimento: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão no Empreendimento, incluindo salários e encargos correspondentes, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos dos funcionários, remuneração dos treinadores, capital de giro para compra de insumos e fundo de caixa. Referidos valores serão corrigidos anualmente desde a data de assinatura deste instrumento, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV. Caso este último venha a ser

VISTO:

Página 5 de 13

extinto, as PARTES, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda. O repasse do valor para cobertura das **Despesas Pré-Operacionais** ora estimado será feito pela **OFERTANTE** diretamente para a **OPERADORA** mediante análise e aprovação, pela **OFERTANTE**, das despesas correspondentes (apresentação de notas fiscais, contratos e ordens de compra) e terá início entre o nono e o sexto mês anteriores à data prevista para a realização da Assembleia de Instalação do **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed**. Até 60 (sessenta) dias após data da referida Assembleia a **OPERADORA** prestará contas à **OFERTANTE** dos valores recebidos, caso haja sobra de recursos, tais valores serão devolvidos aos compradores/investidores adquirentes das Unidades Autônomas “Apartamentos”.

j) O pagamento mensal à **OPERADORA** da Taxa de Administração equivalente a 4,5% da Receita Líquida de Hospedagem e do honorário contratual de incentivo equivalente a 12% do Resultado Operacional Mensal do Empreendimento, a que faz jus na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP. Na fase pré-operacional do Empreendimento, caso não seja auferida Receita, não será devida nenhuma remuneração a título de Taxa de Administração.

k) A organização, convocação e condução da: (a) Assembleia Geral de Instituição do Patrimônio de Afetação; (b) Assembleia Geral de Instalação de Condomínio Sem Uso, a ser realizada ainda na fase pré-operacional, de modo a viabilizar a inscrição do **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed** no CNPJ para que seja realizada a seleção, contratação e treinamento dos funcionários, contratação de eventuais empresas e prestadores de serviços e compra de insumos anteriormente ao início da fase operacional do Empreendimento; e (c) Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed**.

CLÁUSULA QUARTA: Fica desde já estabelecido que o Empreendimento somente será considerado apto à operação e utilização, permitindo o início da **fase operacional**, após cumpridos todos os seguintes requisitos, às expensas da **OFERTANTE**:

a) A conclusão das obras civis e limpeza final das Unidades Autônomas “Apartamentos” e áreas comuns, bem como a completa montagem, instalação e teste dos bens e equipamentos previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e Mobília.

b) A realização de vistoria de entrega do Empreendimento (Unidades Autônomas “Apartamentos” e áreas comuns), com a presença de ao menos um representante da **OPERADORA**. Ao final da vistoria será assinado pelas PARTES “Termo de Vistoria e Entrega da Obra”. Fica desde já acordado que a emissão do referido Termo significa mera aprovação por parte da **OPERADORA** da conformidade de *layout* construtivo e de especificações dos equipamentos e bens previstos, não implicando na revisão de cálculos estruturais, cargas

VISTO:

Página 6 de 13

físicas ou elétricas, bem como de qualquer outro aspecto técnico da construção, ficando assegurado, mesmo após o efetivo recebimento do Empreendimento, o direito a manifestações acerca de inconformidades nele verificadas, através da Garantia concedida.

c) Após firmado o “Termo de Vistoria e Entrega da Obra”, a **OPERADORA** receberá da **OFERTANTE** todos os projetos arquitetônicos e executivos do Empreendimento, inclusive aqueles que demonstrem como ele se encontra construído (“*as built*”), se aplicados, impressos (plotados) e em arquivos eletrônicos (extensão .DWG - AutoCad).

d) Obtenção da Carta de Habitação (“Habite-se”) e PPCI do Empreendimento, bem como alvará de elevadores.

e) Entrega dos termos de Garantia e das cópias das Notas Fiscais dos bens e equipamentos adquiridos pela **OFERTANTE** para o Empreendimento, bem como relação com contato dos fornecedores dos referidos itens.

f) Convocação e realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

g) Entrega da relação atualizada dos compradores/investidores adquirentes de Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, com seus dados cadastrais e de contato, para o que desde já a **OFERTANTE** compromete-se em obter a autorização de cessão de dados destes, conforme os princípios e diretrizes estabelecidos pela legislação em vigor, especialmente pela Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais -LGPD) e Lei nº 13.853, de 8 de julho de 2019.

DAS OBRIGAÇÕES DA OPERADORA:

CLÁUSULA QUINTA: Na qualidade de futura operadora, administradora e sócia ostensiva da SCO, compete à **OPERADORA** o cumprimento das seguintes obrigações:

a) Assinar o Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, que abrange os **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde**, bem como o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP), a fim de permitir a futura administração e operação do *Pool* de Locações do **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed**.

b) Obter todos os licenciamentos, alvarás e registros necessários ao funcionamento do Empreendimento que estejam relacionados com a área da saúde, bem como da operação do *Pool* de Locação das Unidades Autônomas “Apartamentos” junto aos órgãos expedidores e

VISTO:

Página 7 de 13

licenciadores, especialmente o Alvará de Saúde do Empreendimento, o qual será obtido dentro dos limites e segundo as características do Alvará de Localização.

c) Receber e aplicar o Capital de Giro Inicial e os valores destinados à cobertura das Despesas Pré-Operacionais (conforme alínea “i” da **CLÁUSULA TERCEIRA**) para fins de tomar todas as providências necessárias para dar início às operações, promovendo, à título meramente exemplificativo, as seguintes medidas: seleção e treinamento dos funcionários que trabalharão no Empreendimento, seleção e contratação das empresas e prestadores de serviços que atuarão no Empreendimento, compra dos insumos e materiais necessários para o início da operação etc.

d) Comparecer à vistoria de entrega do Empreendimento agendada pela **OFERTANTE**, firmando o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra”.

e) Comparecer na Assembleia Geral de Instalação de Condomínio Sem Uso, para o fim específico de se apresentar aos compradores/investidores adquirentes, de modo a esclarecer eventuais questionamentos destes em relação à fase pré-operacional; bem como comparecer na Assembleia de Instalação do Condomínio, ao escopo de apresentar o orçamento para o primeiro ano da administração condominial, na forma do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior celebrado entre as Partes.

f) Administrar o **Condomínio Magno Menino Deus – By Unimed**, prestando os serviços de administração e gestão condominial característicos de residenciais voltados ao público sênior (**Serviços Condominiais**), na forma do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior celebrado entre as Partes. Referida administração condominial abrangerá o exercício do cargo de síndico profissional do Condomínio.

g) Responsabilizar-se diretamente pela gestão dos **Serviços de Saúde** no Empreendimento, assumindo a supervisão e responsabilidade técnica pelos referidos serviços através de seu Presidente e/ou diretoria. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados pela **OPERADORA** no Empreendimento não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **OPERADORA** terceirize os ditos serviços.

h) Operar o Empreendimento sob a denominação comercial “**Magno Menino Deus – By Unimed**” durante toda a vigência do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior e do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação celebrados.

VISTO:

Página 8 de 13

DA IRREVOGABILIDADE DO CONTRATO E RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO E/OU MORA

CLÁUSULA SEXTA: O presente Acordo é celebrado em caráter **irrevogável** e **irretratável**, obrigando-se as PARTES por si e seus sucessores, vedado o arrependimento ou desistência, e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em Lei e neste Instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente Acordo poderá ser extinto de comum acordo pelas PARTES e, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos, condições e obrigações, desde que não sanado dentro de 60 (sessenta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, restará resolvido de pleno direito, nos termos do art. 474 do Código Civil brasileiro. O descumprimento pelas PARTES de qualquer uma das disposições pactuadas neste Instrumento, inclusive em caso de mora, ensejará a rescisão do mesmo e o pagamento pela Parte infratora de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em favor da PARTE prejudicada, sem prejuízo da exigência de perdas e danos verificados em decorrência da rescisão do contrato, caso estes excedam o valor da multa incidente.

CLÁUSULA OITAVA: Se o descumprimento de qualquer uma das disposições pactuadas neste Instrumento se der pelos motivos a seguir expostos, o presente Acordo se resolverá de pleno direito para ambas as PARTES, isentando-as do pagamento de quaisquer multas rescisórias e/ou outras verbas e perdas e danos:

- a) Caso ocorra qualquer situação que impossibilite o registro da incorporação e o lançamento do Empreendimento, por motivo que independa da vontade da **OFERTANTE**, inclusive motivos de caso fortuito e força maior, além de motivos mercadológicos que tornem inviável economicamente para a **OFERTANTE** o lançamento comercial do Empreendimento;
- b) Caso se verifique que uma das PARTES ingressou com pedido de recuperação judicial ou falência, ou se encontre em notório processo de insolvência;
- c) Caso se verifique que uma das PARTES ou algum de seus representantes legais, sofreu condenação, transitada em julgado, pela prática de crime ou ilícito administrativo; e,
- d) Caso seja indeferido (negativo) o pedido de registro de oferta pública submetido à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) referente ao Empreendimento.

CLÁUSULA NONA: A rescisão do presente Acordo, seja por qual motivo for, ensejará a imediata rescisão do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior e do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação celebrados, aplicando-

VISTO:

Página 9 de 13

se, neste caso, somente as consequências, multas e penalidades estipuladas no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA: Na eventualidade de alteração superveniente da legislação que impeça ou postergue a obtenção de licenças ou alvarás necessários ao Empreendimento, em não se tratando de caso cuja responsabilidade pela não obtenção ou demora seja de nenhuma das PARTES, os prazos previstos no presente Acordo restarão suspensos até a obtenção da referida licença/alvará, não configurando mora contratual da PARTE prejudicada.

DA CESSÃO:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Mediante o envio de notificação formal prévia com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, a **OPERADORA** poderá ceder os direitos e obrigações do presente Acordo, desde que para empresa do mesmo grupo econômico e desde que mantido pelo cessionário o cumprimento integral das obrigações ora assumidas, inclusive no que tange à responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados no Empreendimento.

DO LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO E USO DA MARCA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A **OPERADORA** autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização de eventual marca ou propriedade intelectual que a **OPERADORA** venha a desenvolver para o Empreendimento, incluindo, mas não limitando, à marcas e logomarcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações, especificamente para os fins aqui previstos.

Parágrafo Único: Entende-se por materiais publicitários, para os fins deste Acordo: websites, publicações em redes sociais, e-mail marketing, vídeos, áudios, imagens, folders (folhetos), books e outros a serem criados pela **OFERTANTE** com intuito exclusivo de veicular a comercialização das Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento.

DA RELAÇÃO DAS PARTES:

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Desde já ajustam as PARTES que durante a execução do objeto do presente Acordo, inexistirá qualquer relação de sociedade, consórcio ou subordinação entre as mesmas.

VISTO:

Página **10** de **13**

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As PARTES mutuamente reconhecem-se como detentoras e proprietárias intelectuais dos dados e informações por si disponibilizadas durante a execução do objeto do presente Acordo e comprometem-se, na duração deste, a informar à outra PARTE sobre eventual desenvolvimento de projetos similares ao Empreendimento localizados na cidade de Porto Alegre e região Metropolitana, desde que não caracterizem concorrência direta a este, conforme ajustado preliminarmente entre as PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O presente instrumento constitui integral acordo entre as PARTES até o presente momento sobre seu objeto e, durante sua execução, nenhum acordo ou compromisso de/com terceiros, seja tácito ou formal, poderá ser assumido unilateralmente por qualquer uma das PARTES, sem o prévio consentimento formal da outra, inclusive no tocante à fase operacional do Empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As PARTES desde já reconhecem que em função dos resultados obtidos a partir do Empreendimento ora em progresso, vislumbram o desenvolvimento de novos trabalhos em conjunto, dentro de um conceito de “rede”, com determinadas padronizações e/ou adaptações para cada projeto, visando ganhos em escala e a prestação de serviços comuns a todos os empreendimentos da “rede”, não constituindo em obrigação de atuação conjunta para qualquer uma das PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A **OPERADORA** declara que teve acesso aos projetos arquitetônico e de interiores do Empreendimento e que estes são adequados ao propósito a que se destina, expressando sua concordância quanto a presença de condições para requerer alvará para a prestação de **Serviços de Saúde** no Empreendimento, bem como a operação do *Pool* de Locações das Unidades Autônomas “Apartamentos”.

DO SIGILO:

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: No âmbito do presente Acordo, as PARTES fornecerão ou disponibilizarão entre si determinadas informações sigilosas relacionadas ao Empreendimento e sua estruturação ("Informação Confidencial"). Cada PARTE manterá em sigilo as Informações Confidenciais, podendo, no entanto, divulgá-las a seus controladores, diretos e indiretos, sócios, diretores, conselheiros, empregados, prepostos, assessores, consultores, advogados e/ou representantes e apenas na medida em que estes precisem efetivamente ter acesso às Informações Confidenciais para fins da execução do objeto deste Acordo, sendo certo que as obrigações de confidencialidade aqui assumidas pelas Partes são extensivas às pessoas acima indicadas. Não serão consideradas Informações Confidenciais quaisquer informações que: (a) já eram de conhecimento das Partes ou de quaisquer dos seus conselheiros, diretores, sócios, consultores, empregados ou representantes à data de sua

VISTO:

Página **11** de **13**

divulgação pela outra Parte, (b) sejam divulgadas por qualquer terceiro, desde que tal divulgação não decorra de violação deste Instrumento ou de qualquer outro contrato de que o terceiro seja parte; (c) tenham sido desenvolvidas pela Parte de forma totalmente independente de quaisquer Informações Confidenciais fornecidas sob este Instrumento; ou (d) cuja divulgação seja necessária por exigência de lei ou intimação, decisão ou procedimento judicial ou administrativo ou de autoridades governamentais ou autarquias.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Se nos estudos realizados no âmbito de suas atividades específicas a **OPERADORA** vier a constatar quaisquer discrepâncias, omissões ou erros, inclusive relativos às Normas Técnicas, regulamentos ou leis em vigor, deverá comunicar o fato, por escrito, a **OFERTANTE**, para que os mesmos sejam sanados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Inexistirá responsabilidade solidária ou subsidiária em virtude de débitos fiscais, tributários ou trabalhistas, bem como de qualquer responsabilidade civil por danos patrimoniais ou morais em relação a qualquer uma das PARTES, seus empregados ou prepostos.

Parágrafo Único: Desde já ajustam as PARTES que inexistirá qualquer relação de subordinação entre os prepostos/funcionários e/ou representantes legais das PARTES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: As Partes elegem o Foro da Comarca de Porto Alegre/RS, com exclusão de qualquer outro, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Acordo.

E por estarem assim justos e acordados, assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo qualificadas.

Porto Alegre, 28 de fevereiro de 2024.

INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA
OFERTANTE

**UNIMED/RS – FEDERAÇÃO DAS COOPERATIVAS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE UNIMED E
COOPERATIVAS DE MÉDICOS UNIMED DO RIO GRANDE DO SUL LTDA.**
OPERADORA

VISTO:

Página **12** de **13**

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973