

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Que firmam entre si,

Sócia Ostensiva:

SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, neste ato representada por seus representantes legais, DANIEL DE LIMA GIACCHERI, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da carteira de identidade nº 30.374.876-3, inscrito no CPF sob nº 287.375.598-93, e LUCIANO ZUFFO, brasileiro, médico, casado, portador da carteira de identidade nº 67311302 expedida pela SSP/SP PR, inscrito no CPF sob nº 022.071.739-76, ambos residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS.

Sócia Participante:

INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, neste ato representada por sua administradora CELINA THERESINHA LARANJA DA FONSECA, brasileira, aposentada, casada, inscrita no CPF sob nº 782.482.130-72, portadora do documento de identidade nº 7004928029, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada à Rua Farnese, nº 103, apto 601, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90.450-180, **ao final assinada, obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas apartamentos do Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living" (o "Condomínio") e os demais proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas do referido Condomínio, que posteriormente firmarem com a Sócia Ostensiva o Termo de Adesão, conforme modelo anexo a este Contrato (o "Anexo I"), podendo ser, cada um, identificado isoladamente como "Sócia Participante" e em conjunto identificados como "Sócios Participantes".**

Sócia Ostensiva e Sócia Participante, individualmente identificados cada um como "Parte" e quando em conjunto, são designados como "Partes".

CONSIDERAÇÕES

Considerando que,

(a) os Sócios Participantes são senhores e legítimos possuidores ou titulares de Unidades Autônomas Apartamentos, integrantes do Condomínio denominado "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**", situado na Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, (o "Empreendimento" ou o "Condomínio"), e desejam que estes sejam explorados em conjunto pela Sócia Ostensiva;

(b) o Empreendimento é composto pelas seguintes unidades autônomas ("Unidades Autônomas"): 132 (cento e trinta e duas) Unidades Autônomas Apartamentos ("Apartamentos") e 01 (uma) Unidade Autônoma Clínica ("Clínica"). Além das respectivas áreas comuns, conforme disposto na convenção condominial (a "Convenção Condominial") que possuem destinação residencial com serviços;

(c) a Clínica, para efeitos desta SCP é considerada como área de uso comum; desta forma, sempre onde for referida área de uso comum do Condomínio e/ou área condominial se considerará incluída a Clínica;

(d) o Empreendimento foi concebido como **Residencial Sênior com serviços** e visa atender o público idoso independente, semi-independente e dependente, através da prestação de serviços de saúde como o *home care*;

(e) o Empreendimento foi submetido ao regime do condomínio edilício, que permite que suas Unidades Autônomas Apartamentos e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa administradora;

(f) a Sócia Ostensiva, no desenvolvimento de seu objeto social, realiza a prestação de serviços de saúde como consultas e tratamento médico a pacientes externos em consultórios, ambulatórios, postos de assistência médica, clínicas médicas, clínicas oftalmológicas e policlínicas, consultórios privados em hospitais, clínicas de empresas, centros geriátricos, bem como realizadas no domicílio do paciente e atividades de atendimento hospitalar;

(g) a Sócia Ostensiva está disposta a promover e coordenar a exploração do *pool* de locação dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, a fim de operar em conjunto os referidos imóveis como um Residencial Sênior;

(h) as Partes concluíram que, neste momento, a estrutura mais adequada à implementação da exploração conjunta das unidades do Empreendimento é por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), à qual a Sócia Ostensiva aportará seu trabalho de administração, *know how*, competência profissional nos estritos termos indicados neste Contrato, enquanto os Sócios Participantes aportarão os fundos sociais (os "Fundos Sociais") indicados no item 2.4. deste Contrato;

(i) além dos Fundos Sociais, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo dos Apartamentos, das benfeitorias e equipamentos a eles relacionados, bem assim as áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato, para que a Sócia Ostensiva os explore conjuntamente;

(j) a Sócia Ostensiva, através da SCP, desenvolverá atividade de locação dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, com serviços próprios e/ou de terceiros, visando a obtenção de lucro comum;

(k) para os fins deste Contrato, os Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantados quando da montagem para fins de locação e uso de serviços, de comum acordo entre a Sócia Ostensiva e Sócia Participante;

Df





(l) a Sócia Ostensiva explorará todos os Apartamentos que integram o Empreendimento, de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um pool de locações com serviços, visando à obtenção de resultados comuns (o “Pool”);

(m) para os fins do presente, considera-se Pool o sistema unificado de investidores que congregam seus Apartamentos, com o objetivo de explorá-los conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio de administradora, ou empresa de seu grupo econômico;

(n) o uso e exploração dos Apartamentos só poderá ser feito por meio da Sócia Ostensiva;

As Partes resolvem celebrar o presente Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (o “Contrato”), que se regerá de acordo com os artigos 991 e seguintes do Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e pelas cláusulas, itens, condições e termos estabelecidas neste instrumento.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

2.4. O objeto da SCP é a exploração conjunta do Pool dos Apartamentos integrantes do Empreendimento, bem como suas respectivas áreas de uso comum, cujo uso é passível de exploração comercial.

1.2. A exploração conjunta do Pool será realizada sob administração da Sócia Ostensiva em consonância com os conceitos operacionais propostos para a administração de um Residencial Sênior voltado para o atendimento público idoso e de acordo com os objetivos traçados pela Sócia Ostensiva para este tipo de Empreendimento.

1.3. A Sócia Ostensiva operará o Empreendimento, promovendo a exploração conjunta do Pool, sob a denominação comercial “**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**”, durante toda a vigência do presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO INTERNA, SEDE E FUNDOS SOCIAIS

2.1. A SCP será identificada internamente pela denominação “MOINHOS SÊNIOR RESIDENCE SCP”.

2.1.1. Não obstante o disposto no item 2.1. deste Contrato, a Sócia Ostensiva nas comunicações com os Sócios Participantes poderá utilizar a expressão Pool para identificar a SCP. Da mesma forma, os Sócios Participantes poderão ser denominados internamente como “Poolistas” (e individualmente o “Poolista”).

2.2. A Sócia Ostensiva poderá desenvolver suas atividades por meio de uma filial, a qual terá endereço no mesmo local do Empreendimento.

2.3. O uso da Marca da Sócia Ostensiva deverá respeitar as previsões constantes no Contrato de Administração.

2.4. Os Fundos Sociais da SCP serão formados pelo aporte de cada Sócio Participante do valor individual de R\$ 10,00 (dez reais) para cada Apartamento que detiver e da Sócia Ostensiva no valor individual de R\$ 10,00 (dez reais).

2.4.1. Além do aporte financeiro de que trata o item 2.4. deste Contrato, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo de seus Apartamentos e áreas comuns que lhes correspondam à SCP, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto da SCP.

2.4.2. Os referidos Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do presente Contrato, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios (a “Assembleia de Sócios”).

2.4.3. Os bens que compõem os Fundos Sociais serão transmitidos por ocasião de alienação ou sucessão de seus Apartamentos, a qualquer título, sem qualquer direito de preferência na aquisição respectiva por parte dos demais Sócios, mas sub-rogando-se os eventuais adquirentes ou sucessores, conforme o caso, nos direitos e obrigações inerentes à condição de Sócio Participantes de seu antecessor.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RENDIMENTOS DEVIDOS AOS SÓCIOS PARTICIPANTES

3.1. Os Sócios Participantes terão o direito de receber, em forma de dividendos mensais, o **Resultado Líquido** decorrente da operação do Pool desta SCP. A forma de cálculo do **Resultado Líquido** encontra-se estabelecida no item 3.2. e seguintes e leva em conta os conceitos de **Receita Bruta**, **Despesas Operacionais**, **Despesas Não Operacionais** e **Resultado Operacional Mensal** da SCP.

3.1.1. A efetiva distribuição mensal de dividendos, contudo, está condicionada à disponibilidade de caixa, ou seja, a condição de efetiva existência de recursos financeiros positivos resultantes da exploração do Pool realizada até a respectiva data, conforme disposto no item 3.2. deste Contrato.

3.1.2. Os dividendos distribuídos mensalmente não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos Fundos Sociais. O critério para distribuição dos dividendos entre os Sócios obedecerá às tipologias de Apartamentos descritas no **Anexo II** do presente instrumento.

3.2. Para a obtenção do valor correspondente ao **“Resultado Líquido”** mensal da SCP, a Sócia Ostensiva deduzirá todas as despesas pertinentes ao objeto deste Contrato da **“Receita Bruta”** obtida através da exploração conjunta das Unidades Autônomas Apartamentos e áreas comuns que compõem o *Pool* na ordem listada nas alíneas deste item. Tais despesas se dividem em **Despesas Operacionais** e **Despesas Não Operacionais**. O valor obtido após as deduções das despesas (operacionais e não operacionais) da **Receita Bruta** constitui o **“Resultado Operacional Mensal”** da SCP. Sobre o **“Resultado Operacional Mensal”** da SCP incidirá o honorário contratual de incentivo devido para a Sócia Ostensiva (no percentual informado no item 4.1. infra). Após o pagamento do referido honorário contratual de incentivo o valor restante será considerado como **Resultado Líquido** da SCP, o qual será distribuído entre sócios na forma de dividendos.

São **despesas operacionais** os seguintes lançamentos:

- a) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);



- b) Taxa de administração da Sócia Ostensiva no valor mensal de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), corrigida anualmente pela variação do IPCA;
- c) Taxas condominiais ordinárias mensais, relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, conforme Convenção Condominial;
- d) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e FGTS, relativos aos empregados do Condomínio, bem como honorários de contratos de prestação de serviços e ou pagamento de demais contratos celebrados pela Sócia Ostensiva e Condomínio, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias;
- e) Passivos trabalhistas e ou indenizatórios, devidos em acordo judicial ou extrajudicial, ou de decisão transitada em julgado, decorrentes de demandas propostas contra o Condomínio;
- f) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das Unidades Autônomas como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os locatários e usuários do Empreendimento) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes, responsabilidade civil e outros que a Sócia Ostensiva entenda como pertinente a sua contratação;
- g) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem); de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas e áreas comuns;
- h) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;
- i) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração das Unidades Autônomas e áreas comuns de uso;
- j) Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do Condomínio, incluindo suas Unidades Autônomas;

17/6



- k) Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos das Unidades Autônomas, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos locatários dos Apartamentos (*amenities*);
- l) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;
- m) Pagamento do "Fee de Marketing", no valor necessário para custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, conforme estabelecido no item 3.7;
- n) Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados; e,
- o) Gastos de remunerações decorrentes de contratos de prestação dos serviços de saúde, tais como os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, cuidadores, fisioterapia, nutricionista, dentre outros.

São **despesas não operacionais** os seguintes lançamentos:

- a) Fundo de Reserva Condominial no percentual deliberado pela Assembleia Condominial e Fundo de Reposição de Ativos e demais fundos da SCP que vierem a ser criados por decisão dos Sócios Participantes reunidos em Assembleia;
- b) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
- c) Despesas financeiras;
- d) Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ), contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) e imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- e) Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos);
- f) Provisões e ou reservas de contingências estabelecidas no orçamento anual, bem como despesas condominiais extraordinárias.



3.2.1. Para os fins do presente, considera-se **Receita Bruta** aquela resultante das receitas advindas com a locação dos Apartamentos (locação diária ou mensal), exploração comercial de áreas condominiais (café, restaurante, salas de lazer, etc), locação de áreas condominiais para eventos e palestras, serviços de lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviços de *transfer*, estacionamento, serviço de fornecimento de alimentação (refeições, abastecimento de frigobar, serviço de quarto), serviços de saúde, serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), dentre outros, advinda da exploração do Pool feita pela Sócia Ostensiva nas Unidades Autônomas e áreas e equipamentos comuns, inclusive quando prestados a terceiros não ocupantes das Unidades Autônomas.

3.2.2. As **despesas não operacionais**, referidas acima são consideradas como despesas dos Sócios Participantes, pois são gastos que decorrem diretamente da propriedade de seus Apartamentos e não da operação do Pool.

3.3. Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios desta SCP, será efetuada até o 15º (decimo quinto) dia do mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada Sócio Participante, indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a Sócia Ostensiva, sendo certo que esta distribuição deverá também ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela Sócia Ostensiva que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto no item 3.1. deste Contrato.

3.4. Em havendo valores disponíveis em caixa, a Sócia Ostensiva fica, desde já, autorizada a reter e pagar as **despesas não operacionais**, antes de lhe ser promovido qualquer pagamento mensal, pagando aos Sócios Participantes, após, o valor remanescente. Entretanto, em não havendo disponibilidade para pagamento dos valores acima mencionados, o Sócio Participante deverá fazer frente aos mesmos, na forma estabelecida na cláusula abaixo, por ser obrigação que lhe cabe no âmbito deste Contrato.

3.5. Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da **Receita Bruta** mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os Sócios Participantes não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por

sua vez, promover o aporte financeiro, em moeda corrente depositada na conta corrente da Sócia Ostensiva até o 15º (decimo quinto) dia do mês que vier a ser solicitado. Tal aporte se dará na proporção da participação de cada sócio na SCP.

3.6. A Sócia Ostensiva deverá disponibilizar aos Sócios Participantes, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, o demonstrativo de resultados do mês imediatamente anterior.

3.7. Para os fins deste Contrato entende-se por Fee de Marketing a taxa destinada a custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Empreendimento, como, por exemplo, (a) realização de eventos e ações promocionais voltadas para o público alvo do Empreendimento, tais como cursos e palestras; (b) gastos com campanhas publicitárias, anúncios em TV, rádio, jornais, internet, mídia impressa, elaboração e manutenção de site ou perfis nas redes sociais;. O valor destinado ao Fee de Marketing será objeto de aprovação pela Assembleia dos Sócios, a qual, anualmente, aprovará um valor destinado para essa despesa de acordo com a estratégia de negócio a ser empregada para o Empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA

4.1. A Sócia Ostensiva receberá mensalmente **taxa de administração**, correspondente a valor fixo previsto no item 3.2, alínea “b” (despesas operacionais). Ademais, fará jus ao recebimento de **honorário contratual de incentivo**, o qual deverá ser pago à Sócia Ostensiva até o dia 5 (cinco) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 16% (dezesesseis por cento) do montante do “Resultado Operacional Mensal” do mês imediatamente anterior.

4.1.1. Caso o Resultado Operacional Mensal descrito na cláusula anterior seja negativo em determinado mês, o honorário contratual de incentivo do mês em questão não será devido.

4.1.2. O Resultado Operacional Mensal é o valor obtido, a cada mês, a partir da Receita Bruta, subtraídas as despesas relacionadas na cláusula 3.2 deste Contrato (**Despesas Operacionais e Despesas Não Operacionais**).

4.2. A taxa de administração e o honorário contratual de incentivo da Sócia Ostensiva previstos neste Contrato, só serão devidos a partir da data de realização da Assembleia de Instalação do Condomínio.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

5.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com termo inicial quando da realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**". Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte a outra com no mínimo 90 (noventa dias) de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

5.1.1. Para a eventual manifestação dos Sócios Participantes à Sócia Ostensiva quanto ao desejo de não renovação automática deste Contrato, esta notificação deverá conter a assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em Assembleia de Sócios.

5.1.2. Ocorrendo a renovação do contrato de administração condominial (o "Contrato de Administração"), ao qual o presente instrumento é vinculado, se dará *ipso facto* a renovação do presente instrumento por igual prazo, sem necessidade de celebração de aditivo contratual, salvo se ocorrer alteração nas condições e termos do presente instrumento.

5.1.3. Em caso de término do Contrato de Administração, o presente Contrato será considerado terminado, devendo o final das operações da SCP, e o fim da administração condominial, ocorrer simultaneamente.

5.2. Finda ou resolvida a SCP, a Sócia Ostensiva compromete-se a devolver em até 5 (cinco) dias úteis a posse do Empreendimento (Unidades autônomas e áreas comuns) aos Sócios Participantes, representados para tal fim pelos membros do Conselho de Representantes, com todos os seus pertences, em bom estado de conservação, salvo as deteriorações e perdas decorrentes do uso normal.







CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

6.1. Em caso de alienação, cessão, sucessão, enfim, todo e qualquer negócio jurídico que implique na transferência de propriedade dos Apartamentos integrantes da SCP, é obrigatório aos Sócios Participantes transferir os direitos e obrigações assumidos por este Contrato ao novo adquirente, promissário ou sucessor, bem como comunicar imediatamente a Sócia Ostensiva acerca do negócio jurídico entabulado, com a devida comprovação legal e de acordo com o prazo estabelecido no item 6.1.3. abaixo.

6.1.1. Ocorrendo a transferência da propriedade, ou dos direitos dessa, será realizado aditivo ao presente Contrato, momento em que o Sócio Participante que transferiu sua propriedade ("Alienante") retira-se da sociedade e é substituído pelo Adquirente. Referido ato social será firmado exclusivamente pelo Sócio Participante Alienante, bem como pelo Sócio Participante Adquirente que está ingressando na SCP e pela Sócia Ostensiva. Tal ato deverá ser arquivado juntamente com os atos constitutivos da SCP.

6.1.2. Em hipótese alguma o adquirente poderá se escusar ao cumprimento deste Contrato ou promover qualquer alteração nas cláusulas contratuais.

6.1.3. Alienante e adquirente ficam obrigados a informar qualquer transferência de titularidade de Unidade Autônoma, bem como a refazer o cadastro de Sócios Participantes junto a SCP, dentro de 30 (trinta) dias da alienação, sob pena de a Sócia Ostensiva reter todo e qualquer pagamento que lhes for devido.

6.2. Os Sócios Participantes anuem que o presente Contrato poderá ser cedido pela Sócia Ostensiva mediante anuência expressa e por escrito do Conselho de Representantes, desde que a cessão seja feita para outra empresa do mesmo grupo econômico da Sócia Ostensiva com igual expertise para atuar no ramo de operação do empreendimento.

6.2.1. Por empresa do mesmo grupo econômico, para efeitos do item 6.2. acima, entende-se como aquela que preencher os seguintes requisitos: seja composta pelos

mesmos sócios da Sócia Ostensiva e possua os mesmos objetivos sociais da Sócia Ostensiva, existindo entre as referidas empresas uma unidade diretiva.

6.3. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da Sócia Ostensiva somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia de Sócios, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do empreendimento. Nesta hipótese, a Assembleia de Sócios deliberará para autorizar que o Conselho de Representantes represente a coletividade dos Sócios Participantes na assinatura dos instrumentos competentes para realização a cessão da posição contratual da atual Sócia Ostensiva para a nova, na forma prevista no item 9.3, letra "e".

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

7.1. São obrigações da Sócia Ostensiva, entre outras previstas neste instrumento:

- a) Gerenciar o Pool, promovendo sua exploração em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- b) Elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho de Representantes o plano operacional (o "Plano Operacional", o "Orçamento", ou o "Plano Operacional Anual") do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos Sócios Participantes, em Assembleia de Sócios a ser realizada antes do início do período abrangido pelo referido Plano Operacional, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades do SCP, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IGP-M da FGV, até a aprovação do plano para o período vigente;
- c) Elaborar o Plano Operacional no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, antes da data de início de operações (inauguração do empreendimento), que será apresentado aos Sócios Participantes, para ser aplicado ao Empreendimento no primeiro ano de atividade da SCP, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;
- d) Definir e implantar a política de marketing e tarifária do Empreendimento;

176



- e) Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP ou de fundo criado pela SCP;
- f) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Apartamentos, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reposição de Ativos, ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva;
- g) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços próprios ou de terceiros necessários à sua operação;
- h) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias;
- i) Apresentar relatórios mensais aos sócios participantes, com demonstração de receitas, despesas, custos operacionais, etc...
- j) Promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração de locação e serviços dos apartamentos;
- k) Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de qualquer das Partes, inclusive auditoria externa e independente, realizada por empresa registrada na CVM (Comissão de Valores Mobiliários);
- l) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos da legislação brasileira e as cláusulas deste Contrato;
- m) Pagar aos Sócios Participantes os rendimentos a que fizerem jus, na forma e regras previstas neste Contrato;
- n) Fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP para operacionalização das atividades do Empreendimento, bem como definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade de locação e serviços desenvolvida no Empreendimento;
- o) Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Empreendimento;
- p) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP;

- q) Abster-se de assumir em nome da SCP qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado pelo Conselho de Representantes. A realização de empréstimos em nome da SCP para financiamento do capital de giro do Empreendimento poderá ser realizada pela Sócia Ostensiva, sem a necessidade de autorização do Conselho de Representantes, desde que limitado ao valor que corresponder a 30 (trinta) dias de despesas operacionais da SCP;
- r) Negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns, e dos serviços que se façam necessárias à operação da SCP;
- s) Vistoriar e receber os Apartamentos e as respectivas áreas comuns condominiais quando da conclusão das obras do empreendimento;
- t) Cumprir todos os deveres assumidos no Contrato de Administração ao qual o presente é vinculado;
- u) Elaborar, durante a operação do Empreendimento, bem como colocar à disposição do público, na página do Empreendimento na rede mundial de computadores (internet), sem prejuízo de enviar à CVM:

u.1) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento de locação e serviços, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

u.2) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

7.2. As Partes desde já ajustam que, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, a partir do terceiro ano após a data de divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional, os sócios, reunidos em assembleia, podem dispensar a Sócia Ostensiva do cumprimento de uma ou de ambas descritas nas alíneas "u.1" e "u.2" da cláusula 7.1 deste Contrato.

06

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO SÓCIO PARTICIPANTE

8.1. São obrigações do Sócio Participante, dentre outras previstas neste instrumento:

- a) manter seu Apartamento no Pool e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser por esta explorado;
- b) aportar a contribuição em caso de prejuízos pela SCP, ou na falta de caixa para cumprimento do conjunto das obrigações aqui estabelecidas;
- c) assegurar que a Sócia Ostensiva, salvo exceções previstas neste Contrato, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica dos Apartamentos, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbação ou esbulho;
- d) efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, bem como manter nos fundos de reposição previstos numerário suficiente aos fins que se destinam;
- e) após parecer do Conselho de Representantes, examinar e aprovar, na Assembleia de Sócios, o Plano Operacional elaborado pela Sócia Ostensiva, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato; e
- f) eleger, em Assembleia de Sócios, os membros do Conselho de Representantes.

CLÁUSULA NONA - DO CONSELHO DE REPRESENTANTES E DA ASSEMBLEIA DE SÓCIOS

9.1. O Conselho de Representantes da SCP será formado por 03 (três) membros titulares, sendo admitidos somente sócios participantes na sua composição. O Conselho de Representantes será eleito segundo as mesmas regras previstas para o Conselho Consultivo na Convenção Condominial, sendo aconselhável a coincidência entre seus membros, tendo em vista que todas as Unidades Autônomas do Condomínio serão operados em conjunto (Pool) pela Sócia Ostensiva segundo as regras da presente SCP.

9.2. Caberá ao Conselho de Representantes da SCP:

- a) discutir com a Sócia Ostensiva o Orçamento Anual e o Balanço Anual;
- b) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva, para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada Sócio Participante, como definido neste Contrato;
- c) vistoriar e receber os Apartamentos dos Sócios Participantes ao término deste Contrato. Fica desde logo consignado que a vistoria será feita pelo(s) membro(s) do Conselho ou preposto por ele(s) indicado(s);
- 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 de Administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, à 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) desde que autorizados pela Assembleia de Sócios, representar os Sócios Participantes perante a Sócia Ostensiva na assinatura de eventuais aditamentos e distratos a este instrumento e demais documentos que venham a ser firmados na vigência deste Contrato;
- f) reunir-se com a Sócia Ostensiva sempre que conveniente ou necessário;

9.3 As Assembleias de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção Condominial, sendo que suas deliberações serão votadas e aprovadas pelo quórum da maioria dos presentes.

03

CLAUSULA DÉCIMA - DOS FUNDOS E DOS SEGUROS

10.1. A Sócia Ostensiva deverá providenciar, com aprovação do Conselho de Representantes, durante a vigência desse instrumento, a contratação, em seu nome ou em nome do Condomínio, dos seguros abaixo indicados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que julgar necessários à exploração e gerenciamento do Pool, sendo que os respectivos custos e prêmios serão considerados despesas da SCP, a saber:

- a) seguro de fidelidade, para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por empregados alocados no Empreendimento; e
- b) seguro de responsabilidade civil e de danos morais para assegurar o Condomínio e a SCP contra ações movidas por inquilinos e terceiros.

10.2. Caberá à Sócia Ostensiva, com aprovação do Conselho de Representantes, definir o valor e as espécies de franquias, coberturas e indenizações dos seguros previstos nessa cláusula, e que deverão ser revistos anualmente, ou em período menor, a fim de ajustá-los às novas necessidades do mercado e da SCP.

10.3 Os Sócios Participantes, desde já, concordam com a instituição dos Fundos abaixo relacionados, a saber:

a) **Fundo de Reposição de Ativos** - é o fundo a ser formado e mantido com recursos advindos da aplicação de percentual mínimo de 2,0% (dois por cento) sobre o Resultado Líquido mensal da SCP (conforme definição prevista no item 3.2. supra), cujos recursos serão destinados à reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) bem como os suprimentos, materiais e equipamentos operacionais dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP. O valor recolhido ao Fundo de Reposição de ativos será depositado em conta específica aberta pela Sócia Ostensiva e a utilização de seus recursos ocorrerá somente mediante a decisão da Assembleia de Sócios;

b) **Contingências Trabalhistas** – que será formado e mantido na constância deste Contrato com recursos advindos do percentual mínimo de 0,5% (meio por cento) do Resultado Líquido mensal da SCP, **pois parte da mão-de-obra que atuará no Empreendimento será contratada pelo Condomínio.**

10.2. O percentual recolhido à título de Fundo de Reposição de Ativos só poderá ser alterado mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios, inclusive por sugestão da Sócia Ostensiva.

10.3. Deverão constar do Plano Operacional Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do Fundo de Reposição de Ativos para sua utilização.

10.4. O saldo positivo dos fundos, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação nesta SCP em caso de término desta sociedade.

10.5. O Sócio Participante não poderá efetuar saques nos fundos de que trata esta Cláusula Décima, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação os ditos fundos no término desta SCP.

10.6. A Assembleia de Sócios poderá decidir suspender a arrecadação do Fundo de Contingência Trabalhista quando o montante nele depositado for 20% (vinte por cento) superior ao valor máximo de rescisões trabalhistas, com encargos, de todos os colaboradores.

10.6.1. O Fundo de Contingência Trabalhista não poderá ser utilizado para pagamento de rescisão de contratos de trabalho que ocorram ao longo da operação do empreendimento, seu uso será exclusivamente para a hipótese de término da SCP, a fim de permitir o regular pagamento das rescisões trabalhistas dos empregados contratados pelo Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO POOL E DA POLÍTICA DE DESCONTOS E USO PREFERENCIAL

DF

A

CTF

11.1. Todas as Unidades Autônomas do Empreendimento se destinarão ao Pool operado pela Sócia Ostensiva no âmbito da presente SCP.

11.2. Para a integração das Unidades Autônomas ao Pool, deverão ser observadas as seguintes condições:

a) as Unidades Autônomas devem estar em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,

b) as Unidades Autônomas devem ter decoração e equipamentos padronizados e se manter em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da Sócia Ostensiva.

11.3. Ficam asseguradas ao Sócio Participante determinadas vantagens e preferências, bem como descontos no uso dos Apartamentos do Pool, conforme as regras estabelecidas abaixo:

(a) direito de preferência na escolha dos Apartamentos disponíveis;

(b) desconto de 5% na mensalidade;

(c) desconto de 7% nos serviços "pay-per-use"

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO E DO TÉRMINO

12.1. O presente Contrato poderá ser terminado pelas Partes, nas seguintes hipóteses:

a) infração contratual, mediante a regra dos itens 12.2. e 12.2.1.;

b) pedido de recuperação judicial ou falência da Sócia Ostensiva;

c) término do Contrato de Administração;

d) término do prazo contratual e de suas eventuais prorrogações;

e) através de distrato celebrado de comum acordo entre as Partes;

f) denúncia (resilição) unilateral;

12.1.1. Todas as despesas inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à

liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Marcas e sinais distintivos da Sócia Ostensiva, salvo se o término for motivado ou de iniciativa da Sócia Ostensiva, serão considerados como despesas da SCP.

12.2. Ocorrendo infração contratual/inadimplemento por qualquer das Partes, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, para que sane o inadimplemento, ou, justifique e demonstre as razões pelas quais entende que o Contrato não restou violado.

12.2.1. Não sanado o inadimplemento ou, tampouco, justificada e/ou aceita a motivação da infração, a Parte que se sentir lesada poderá considerar rescindido este Contrato, nos termos do art. 474 do Código Civil brasileiro ou poderá requerer o cumprimento forçoso da obrigação, além de pleitear o recebimento de eventual indenização por perdas e danos.

12.2.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante devido a título de **taxa de administração** (conforme item 3.2., alínea "b" – despesas operacionais) até o final do prazo do contrato, não cumulável com a multa prevista no item 9.2. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (Anexo III).

12.3. Terminado o presente Contrato, com o encerramento total desta SCP, independentemente do motivo da rescisão ou término contratual, a Sócia Ostensiva tomará as seguintes providências:

- a) realizará a prestação de contas final, conforme estabelecido nas demais subcláusulas desta cláusula décima segunda;
- b) realizará a devolução das Unidades Autônomas, conforme estabelecido nos demais itens desta Cláusula Décima Segunda;

06



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

- a) pagar à Sócia Ostensiva os valores que estejam pendentes de pagamento, incluindo eventuais penalidades, sob pena desta poder exercer o direito de retenção das Unidades Autônomas e manter a operação da SCP até receber os valores a que fizer jus, se assim entender conveniente;
- b) honrar os compromissos assumidos pela Sócia Ostensiva até a data de término.

12.5. Terminado este Contrato, independente do motivo, a Sócia Ostensiva terá o prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de término, para preparar e entregar ao Conselho de Representantes o balanço final (o "Balanço Final"), sendo que o acerto final de contas deverá basear-se 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.

12.5.1. O Conselho de Representantes, por sua vez, terá o prazo de até 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre o Balanço Final, sob pena de, não o fazendo, tal documento ser considerado aprovado. Em caso de questionamentos, as Partes se reunirão para discutirem o assunto.

12.6. As Partes declaram que cooperarão mutuamente de boa-fé para completar a transição amigável e ordenada para a futura administradora do Empreendimento.

12.7. Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Propriedades Intelectuais da Sócia Ostensiva, serão considerados como despesas da SCP.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

13.1. Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária com base na variação do IGP-M (FGV), ou, na sua falta, pelo IPCA ou, ainda, por índice que vier a substituí-lo em caso de sua extinção, incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

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

13.2. Qualquer condescendência que uma Parte tiver para com a outra, no âmbito deste Contrato, não constituirá em sua novação ou alteração, sendo considerado com mera liberalidade.

13.3. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas do presente Contrato não implicará em nulidade do todo, mas apenas da parte atingida pela decisão judicial, devendo as Partes empregar os melhores esforços para estabelecer, conjuntamente, norma substituta.

13.4. O presente Contrato será regido pelas disposições legais aplicáveis, em especial aquelas constantes no Código Civil, bem como pela Convenção Condominial, pelo Regimento Interno e por qualquer outro documento relativo à institucionalização jurídica do Empreendimento.

13.5. São anexos deste Contrato:

- **Anexo I** – Minuta do Termo de Adesão
- **Anexo II** – Proporção de participação de cada Apartamento, conforme respectivas tipologias, para fins de distribuição de dividendos
- **Anexo III** – Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior

Df





13.6. Vinculação de resultados: Este Contrato não vincula nenhuma das Partes com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

13.7. Comunicações: Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas por escrito e entregues em mãos ou transmitidos de forma eletrônica ao endereço eletrônico da outra Parte (e-mails com confirmação de leitura) e serão considerados entregues quando recebidos pelos responsáveis, conforme dados cadastrais trocados entre as Partes neste ato.

13.7.1. Se qualquer das Partes modificar o seu endereço, telefone ou e-mail, deverá comunicar a alteração à outra Parte.

13.8. Alterações: Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das Partes.

13.9. Renúncia e invalidade de condições: O não-exercício pelas Partes de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

13.10. Sucessores e cessionários: As cláusulas e condições obrigam as Partes, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

13.11. As Partes reconhecem, expressamente, neste ato, ser o presente Contrato e seus anexos os únicos instrumentos a regular a relação entre ambas quanto ao objeto do presente Contrato, razão pela qual dão por rescindido de pleno direito todos e quaisquer outros contratos, compromissos e outros acordos, tácitos ou expressos, que porventura tenham as Partes mantido anteriormente à formalização do presente instrumento.

13.12. Boa-fé: As Partes reconhecem que o presente instrumento foi elaborado dentro dos mais rígidos princípios da boa-fé e da probidade, sendo fruto do mútuo consentimento expresso em cláusulas que atendem plenamente os seus recíprocos interesses comerciais. Declaram, outrossim, que leram e compreenderam integralmente o conteúdo ora avençado, tendo sido exercida em toda a sua plenitude a autonomia da vontade das Partes, reconhecendo que o presente ajuste é equânime e livre de ambiguidades e contradições.

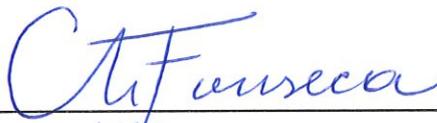
13.13. As Partes elegem o foro da cidade de Porto Alegre/RS com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas processuais, e com a verba honorária de sucumbência.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam as Partes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

Porto Alegre, 23 de maio de 2022.



SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.
SÓCIA OSTENSIVA



INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCESPE LTDA.
SÓCIA PARTICIPANTE

Testemunhas:



Nome Janaina Bangel
RG. 7060060824



Nome Charles Rindos Sato
RG. 8054621898

CPF 003.577.530-03

CPF 82463280-00

CTF.

ANEXO I
TERMO DE ADESÃO

Sócio Participante: _____
CNPJ (em caso do Sócio Participante ser Pessoa Jurídica):

Nome do Representante Legal (em caso do Sócio Participante ser Pessoa Jurídica):

Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____
Data de Nascimento: _____
Profissão: _____
RG: _____ CPF: _____
Endereço: _____
CEP: _____ Cidade: _____ Estado: _____
Telefone(s) de contato: _____
E-mail de contato: _____
Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) de Titularidade do Sócio Participante no
Condomínio **“Magno Moinhos de Vento Premier Sênior
Living”**): _____

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

- (a) recebi com antecedência da data de assinatura da presente declaração uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (o **“Contrato de SCP”**), referente à operação de Pool a ser desenvolvida nas instalações do **Condomínio “Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living”**, da qual a Sócia Ostensiva é a empresa **SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120;

- (b) entendo e reconheço que não há garantia de distribuição de resultados aos Sócios desta Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), objeto do Contrato de SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de SCP;
- (c) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de SCP;
- (d) adiro ao Contrato de SCP como Sócio Participante;
- (e) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o Contrato de SCP, transferindo a posse de minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) para ser(em) explorada(s) pela Sócia Ostensiva, em conjunto com as demais, nos termos previstos no Contrato de SCP;
- (f) autorizo que minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Sócia Ostensiva ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade da Sócia Ostensiva é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los;
- (g) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, sob pena de a Sócia Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que me sejam eventualmente devidos pela SCP:
 - (i) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, matrícula atualizada da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) expedida com menos de 30 (trinta) dias da data de entrega;
 - ou;
 - (ii) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, cópia autenticada do instrumento de aquisição da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s), matrícula do(s) imóvel(is) em nome do vendedor, documento assinado pelo Alienante, com firma reconhecida, autorizando a Sócia Ostensiva a pagar os valores devidos pela SCP ao Adquirente.

Para fins de recebimento dos resultados da SCP, indico a conta bancária abaixo:

Titular: _____

CNPJ/CPF: _____

CTF.

Conta corrente nº _____

Banco _____ Agência _____

Cidade _____

E, por estarem assim justos e contratados, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

[Cidade e Data]

[Inserir nome do Sócio Participante]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO II

Proporção de participação de cada tipologia de Apartamento para fins de distribuição de dividendos

Tipologia	Unidades correspondentes às tipologias	Número Apartamentos	Área Privativa Média (m ²)	Proporção de participação do adquirente de cada Apartamento
Deluxe	207 a 215, 218, 219, 307 a 315, 318, 319, 401 a 411, 414, 415, 418, 419, 501 a 511, 514, 515, 518, 519, 601 a 608, 611, 614, 615, 617, 618, 707, 708, 711, 714 a 716, 811, 814, 815, 911, 914 e 915	77	22,52	0,6605%
Deluxe Gonçalo	321, 421 e 620	3	26,01	0,7629%
Garden	216, 217, 316, 317, 412, 413, 416, 417, 512, 513, 516, 517, 609, 610, 612, 613, 616, 709, 710, 712, 713, 807 a 810, 812, 813, 907 a 910, 912 e 913	33	24,55	0,7200%
Garden Gonçalo	320, 420 e 916	3	27,36	0,8025%
Garden Plus	301 a 306	6	31,92	0,9364%
Première	220, 221, 520, 521, 619, 718, 816 e 917	8	51,26	1,5036%
Presidencial	717 e 817	2	51,79	1,5189%
		132		

ANEXO III

Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR

Que firmam entre sí, de um lado,

como **CONTRATANTE**, a empresa **INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, neste ato representada por sua administradora **CELINA THERESINHA LARANJA DA FONSECA**, brasileira, aposentada, casada, inscrita no CPF sob nº 782.482.130-72, portadora do documento de identidade nº 7004928029, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada à Rua Farnese, nº 103, apto 601, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90.450-180, nos termos do seu Estatuto Social, a qual será sucedida pelo **CONDOMÍNIO "MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SÊNIOR LIVING"**, situado à Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, por ocasião da sua constituição;

e

como **CONTRATADA**, a empresa **SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, , nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, neste ato representada por seus representantes legais, **DANIEL DE LIMA GIACCHERI**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da carteira de identidade nº 30.374.876-3, inscrito no CPF sob nº 287.375.598-93, e **LUCIANO ZUFFO**, brasileiro, médico, casado, portador da carteira de identidade nº 67311302 expedido pela SSP/SP PR, inscrito no CPF sob nº 022.071.739-76, ambos residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS.

A **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA** individualmente identificadas cada uma como "**PARTE**" e, quando em conjunto, são designadas "**PARTES**".

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Considerando que,

- a) A **CONTRATANTE** está promovendo a implantação, sob a égide da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, de um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, denominado "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**", localizado na Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, o qual será constituído por uma torre, abrigando 132 (cento e trinta e duas) Unidades Autônomas "Apartamentos" e 01 (uma) Unidade "Clínica".
- b) O Empreendimento contará com 19 (dezenove) boxes de estacionamento de uso comum, além de outras áreas comuns, a exemplo de restaurante/café, piscina térmica, espaço ecumênico; salão de beleza; spa e espaço fitness.
- c) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS - conforme projeto arquitetônico - Expediente Único nº 002.333.408.00.2 - como **Edifício Residencial com Serviços**, voltado para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços que serão colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);
- d) Em vista de tal destinação específica do Condomínio, tanto os **Serviços Condominiais** como os **Serviços de Saúde** serão prestados mediante a contratação de empresa com capacidade técnica e *know how* operacional, a qual atuará no âmbito do Condomínio, utilizando-se de algumas de suas áreas comuns para a prestação dos

ditos serviços, por si ou por terceiros contratados, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente, semi-independente e dependente, ocupantes dos Apartamentos;

- e) Os **Serviços Condominiais** objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a administração condominial, segurança, recepção, portaria, limpeza dos Apartamentos, etc., serão disponibilizados, necessariamente, para todos os ocupantes dos Apartamentos, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- f) Os **Serviços de Saúde**, por sua vez, incluem os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, fisioterapia, e nutricionista etc., cuja responsabilidade técnica será da **CONTRATADA** exclusivamente; sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- g) A **CONTRATANTE** concorda e reconhece que a **CONTRATADA** deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a administração condominial e a gestão dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** aos ocupantes dos Apartamentos.

As **PARTES** resolvem celebrar o presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E VIGÊNCIA

1.1. A **CONTRATANTE**, pelo presente instrumento e na melhor forma em direito prevista, contrata a **CONTRATADA** para que esta faça a gestão de determinados **Serviços Condominiais** e disponibilize determinados **Serviços de Saúde** no âmbito do

Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living, conforme especificado nos itens 1.1.1. e 1.1.2. abaixo:

1.1.1. Os **Serviços Condominiais** a serem geridos pela **CONTRATADA** são os seguintes (serviços não prestados pela própria **CONTRATADA**, mas por terceiros por ela selecionados e contratados):

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- d) Portaria, recepção e segurança 24 horas;
- e) Limpeza e arrumação diária dos Apartamentos; e
- f) Lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos.

1.1.2. Os **Serviços de Saúde** a serem colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos pela **CONTRATADA** são os elencados abaixo (serviços que poderão ser prestados pela **CONTRATADA** diretamente ou por terceiros por ela selecionados e contratados):

- a) Atendimento Médico em Geriatria (*home care*);
- b) Equipe de Enfermagem 24 horas;
- c) Alimentação programada por nutricionista;
- d) Terapia Ocupacional;
- e) Hospedagem permanente ou temporária;
- f) Atividades com música e artesanatos;
- g) Atividades em grupos;
- h) Prontuário eletrônico;
- i) Serviço de remoção em emergências; e
- j) Serviços de lazer e entretenimento.

1.2. Os **Serviços Condominiais** elencados no item 1.1.1., bem como os **Serviços de Saúde** elencados no item 1.1.2. serão prestados em caráter indispensável no âmbito

do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os ocupantes dos Apartamentos, por intermédio da quota condominial ordinária, sendo certo que o rol de **Serviços de Saúde** trazido no item 1.1.2. acima constitui o conjunto de **Serviços de Saúde** mínimos que a **CONTRATADA** deverá obrigatoriamente colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos durante toda a vigência do presente contrato.

1.2.1. Sem prejuízo da terceirização do serviço relativo à administração condominial (item 1.1.1., letra "a" acima), a **CONTRATADA** exercerá o cargo de síndico do Condomínio, o qual será exercido nos quatro primeiros anos de instalação do Empreendimento, nos termos do art. 10º e seguintes da Convenção de Condomínio a ser arquivada no Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS. Findo o primeiro mandato será permitida a recondução ao cargo, mediante deliberação da Assembleia Condominial.

1.3. A **CONTRATADA** poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos outros **Serviços de Saúde**, além dos elencados no item 1.1.2. supra, cuja contratação será em caráter opcional pelos ocupantes dos Apartamentos, na modalidade *pay-per-use*, mediante sua solicitação, conforme sua necessidade e eleição. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço, ou seja, seus custos não serão objeto de rateio entre todos os residentes.

1.3.1. A **CONTRATADA**, sem prejuízo de outros serviços não nominados expressamente a seguir, poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos os seguintes **Serviços de Saúde** na modalidade *pay-per-use*:

- a) Revisão odontológica;
- b) Marcação e acompanhamento de exames;
- c) Tratamento fisioterapêutico no solo e na água;
- d) Terapias Complementares;
- e) Acompanhamento em consultas;

- f) Coleta domiciliar de exames;
- g) Fisioterapia;
- h) Fonoaudiologia;
- i) Serviços de Beleza e Bem-estar;
- j) Serviços de vacinação;
- k) Check ups programados; e
- l) Telemedicina.

1.3.2. Relativamente aos **Serviços de Saúde *pay-per-use***, cuja contratação se dará em caráter opcional pelos Residentes, a **CONTRATANTE** não confere qualquer garantia à **CONTRATADA** de que os mesmos serão efetivamente contratados.

1.4. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados no Condomínio é da **CONTRATADA**, a qual neste ato declara estar ciente de que caberá a ela a supervisão e a responsabilidade técnica pelos referidos serviços, através de sua diretoria e na pessoa de seu diretor/responsável técnico, Sr. Luciano Zuffo, ou por profissional habilitado conforme legislação vigente, sempre de acordo com as normas e resoluções do Conselho Federal de Medicina.

1.4.1. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados pela **CONTRATADA** no Empreendimento, não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **CONTRATADA** terceirize os ditos serviços, através da contratação de prestadores de serviços autônomos ou pessoas jurídicas de qualquer natureza.

1.4.2. A **CONTRATADA**, na pessoa de seu diretor/responsável técnico, deve assegurar que as pessoas jurídicas que forem contratadas para prestarem **Serviços de Saúde no Condomínio** estejam regularmente inscritas em seu respectivo conselho de classe.

1.5. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e tem seus efeitos suspensos até a realização da Assembleia Geral de Instalação do **"Magno Moinhos de**

Vento Premier Sênior Living", a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

1.6. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA** fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a "**SCP**") que explorará o *pool* de locações dos Apartamentos e das áreas comuns do **Condomínio** passíveis de exploração comercial, de modo que a **CONTRATANTE** assegura que tomará as medidas necessárias para que a **CONTRATADA** possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.6.1. A **CONTRATADA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, declara ser a única e exclusiva responsável pela gestão da SCP, considerando os termos e condições objeto do contrato de constituição da SCP celebrado com seus sócios-participantes, que não conta com **Condomínio** como parte integrante. Neste sentido, caberá à **CONTRATADA** observar as disposições da Convenção Condominial e do regimento interno do **Condomínio** (o "Regimento Interno").

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA CONTRATADA

2.1. Uma vez instalado o **Condomínio**, à **CONTRATADA** caberão os seguintes deveres:

- a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que prestarem serviços para o **Condomínio**, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção Condominial;
- b) Atuar como Síndico do **Condomínio** nos primeiros quatro anos de instalação do mesmo.

- c) Elaborar o Orçamento Anual relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- d) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do **Condomínio** de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;
- e) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- f) Executar os serviços relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do **Condomínio**;
- g) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no **Condomínio**, agindo em nome e às expensas deste, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto deste Contrato e o Orçamento Anual;
- h) Impor diretamente aos condôminos e usuários do **Condomínio** a fiel observância da Convenção Condominial e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas;

- i) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, caso o Síndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, quando houver necessidade de arrecadação de verbas para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- j) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio**, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho Consultivo;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do **Condomínio**, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo **Condomínio**, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do **Condomínio**, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no **Condomínio** (o “Arquivo”);
- l) Manter o Arquivo referente ao **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do **Condomínio**, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o **Condomínio** disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- n) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos ocupantes dos Apartamentos;



- o) Contabilizar a crédito do **Condomínio** eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção Condominial.
- r) Gerir os **Serviços de Saúde** descritos no item 1.1.2. deste Contrato, os quais podem ser prestados diretamente pela São Pietro Saúde ou por empresas terceiras, responsabilizando-se tecnicamente pela prestação dos referidos serviços perante o **Condomínio** e perante os ocupantes dos Apartamentos, através de sua diretoria técnica (itens 1.4., 1.4.1. e 1.4.2).
- s) Dar o adequado tratamento dos dados fornecidos pelos Condôminos, em observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018, Lei nº 13.853/2019 e regulamentos afins.

2.1.1. Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação (o "Primeiro Orçamento"), este deverá ser aprovado na Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**, e contemplará apenas os meses restantes para o término do ano vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DA CONTRATANTE

3.1. No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações da **CONTRATANTE**, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção de Condomínio, as seguintes:

a) garantir livre acesso à **CONTRATADA** às áreas comuns condominiais de que necessitar para a prestação dos serviços ora contratados, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns, nos termos da Cláusula Quinta abaixo;

b) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas da **CONTRATADA** no âmbito do **Condomínio**;

c) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento dos Serviços Condominiais desenvolvidos pela **CONTRATADA**.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

4.1. A **CONTRATADA**, pela gestão e disponibilização aos ocupantes dos Apartamentos dos serviços objeto deste Contrato (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde** referidos nos itens 1.1.1 e 1.1.2.), fará jus ao recebimento de valor mensal no montante de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sem prejuízo da incidência da correção monetária anual, conforme previsto no item 4.1.1. abaixo.

4.1.1. O valor acima indicado será corrigido anualmente desde a presente data, 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 extinto, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.1.2. O pagamento mensal da taxa referida no item 4.1. deste Contrato se iniciará a partir da data realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**, a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

4.2. Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à **CONTRATADA** não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável à **CONTRATANTE** sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados no item 4.1.1. deste Contrato, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

4.3. Tendo em vista o exposto no item 1.6. do presente Contrato, as Partes declaram ter ciência de que o valor mensal a ser recebido pela **CONTRATADA** estabelecido no item 4.1. acima corresponde à **Taxa de Administração** a que faz jus a **CONTRATADA** na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, não sendo admissível nenhuma sobreposição e nem dupla cobrança do referido valor.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde**, conforme disciplinado no presente Contrato, determinadas áreas comuns destinar-se-ão à exploração comercial, que poderá ser realizada diretamente pela **CONTRATADA** ou por terceiro contratado especificamente para tal fim.

5.2. A **CONTRATADA** explorará as áreas e bens comuns do **Condomínio** passíveis de operação comercial na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que a cessão dessas áreas comuns condominiais é feita neste ato em caráter de comodato gratuito, de forma que a **CONTRATANTE** cede o uso e a posse destas áreas para a **CONTRATADA** em caráter não oneroso pelo prazo de duração do presente Contrato.

5.3. Em caso de contratação de terceiro para a exploração de atividades comerciais no âmbito do **Condomínio** para a prestação de **Serviços Condominiais**, caberá a **CONTRATADA** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que os ditos **Serviços Condominiais** sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais.

5.4. Ao término do contrato deverá a **CONTRATADA** restituir as áreas comuns recebidas em comodato nas mesmas condições em que recebeu, com toda a mobília e equipamentos condominiais, admitido o desgaste natural devido ao uso.

CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS

6.1. A **CONTRATADA**, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende que devam ser contratados pelo **Condomínio**, para fins de assegurar tanto o patrimônio dos Condôminos do **Condomínio**, quanto as atividades empreendidas no **Condomínio**, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA

7.1. Durante a vigência deste Contrato, a **CONTRATADA** autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização de eventual marca ou propriedade intelectual que a **CONTRATADA** venha a desenvolver para o Empreendimento (a "Marca"), 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 (as "Propriedades Intelectuais da CONTRATADA") especificamente para os fins previstos neste instrumento, sempre com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**.

7.2. A futura Marca, em todas as suas variações e grafias, conforme vier a constar no registro de marcas e patentes, será utilizada pela **CONTRATADA** durante a administração do **Condomínio**, nas áreas internas condominiais, sem qualquer custo ao **Condomínio**.

7.3. O **Condomínio** compromete-se a utilizar as Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** exclusivamente em razão da execução do presente Contrato, sempre

com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**, sendo terminantemente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de rescisão imediata deste instrumento, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos decorrentes do uso não autorizado, bem como de outros consectários nas esferas civil, criminal e administrativa.

7.4. A partir da data de término do presente Contrato, independentemente dos motivos para o seu encerramento, o **Condomínio** se compromete a não mais utilizar as Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** sob qualquer hipótese e/ou para qualquer finalidade, cessando imediatamente o seu uso sem qualquer notificação prévia, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

8.1. Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo de execução deste instrumento, o **Condomínio** nomeia e constitui a **CONTRATADA** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do **Condomínio**, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados; A **CONTRATADA**, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

CLÁUSULA NONA - DO PRAZO E MULTA POR RESILIÇÃO ANTES DE FINDO PRAZO CONTRATUAL

9.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de realização de Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**. Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte à outra com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

9.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante devido à título de remuneração da **CONTRATADA** (conforme valor estipulado no item 4.1.) até o final do prazo do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

10.1. Constituirá hipótese de término deste Contrato, dentre outras previstas neste instrumento, a ocorrência de qualquer um ou mais dos eventos abaixo:

- (a) A violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das PARTES, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) Se for decretada falência de qualquer das PARTES, se qualquer das PARTES for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das PARTES requeira recuperação extrajudicial ou judicial;
- (c) a **CONTRATANTE** promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela **CONTRATADA**.

10.2. Na hipótese da ocorrência do disposto na alínea “a” do item 10.1. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de notificar a Parte Inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de

providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

10.3. Uma vez enviada e recebida a notificação e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte Inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento ou tenha iniciado as diligências, conforme item 10.2. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de resolver o presente Contrato, conforme previsto nas cláusulas seguintes, ou exigir seu cumprimento, com o direito, em ambos os casos, de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela Parte Inadimplente.

10.4. Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito no item 10.2. supra, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte Inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte Inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos deste Contrato.

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

10.6. A renúncia a uma específica hipótese de inadimplemento não será interpretada de forma extensiva às demais hipóteses previstas neste instrumento, nem será interpretada como novação.

10.7. Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte denunciada, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida

judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte denunciante ou seus representantes.

10.7.1. Não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no presente Contrato, o encerramento imotivado sujeitará a Parte denunciante ao pagamento do valor correspondente às perdas e danos causados à Parte denunciada (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

10.8. Ocorrendo o encerramento do presente Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, fica o **Condomínio** responsável pelo perfeito cumprimento das reservas já efetuadas pela **CONTRATADA**, bem como por honrar os contratos firmados com terceiros e executar a folha de pagamento do Empreendimento, de modo a cumprir com o contratado, assim como isentar a **CONTRATADA** de qualquer responsabilidade advinda de tais atividades a partir da entrega da posse direta do Empreendimento.

10.9. Quando do encerramento deste Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, todos os cadastros dos ocupantes das unidades- físicos e digitais – pertencerão à **CONTRATADA**.

10.10. Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado no item 10.2. deste Contrato.

10.11. O término do presente Contrato, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de SCP, sujeitando-se, os condôminos-sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

11.1. Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **CONTRATADA**, dentro de 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, preparará e entregará a **CONTRATANTE** um demonstrativo contábil relativo às atividades condominiais, incluindo valores eventualmente devidos entre as **PARTES** nos termos deste Contrato;
- b) A **CONTRATADA** 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;
- c) A **CONTRATADA** disponibilizará e entregará a **CONTRATANTE** os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder;
- d) A **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará a **CONTRATANTE** as áreas comuns e unidades autônomas ao Síndico e/ou membros do Conselho. 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;
- e) A **CONTRATADA** suspenderá, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do advento do termo final deste Contrato, definitivamente, a utilização das Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no **Condomínio**, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação do **Condomínio** com a **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Contrato não cria qualquer associação entre a **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE** e/ou Condôminos Residentes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **CONTRATADA** perante seus empregados e/ou colaboradores. Assim, fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício, civil, contratual, trabalhista, previdenciário, acidentário, administrativo, ou de qualquer natureza existirá entre a **CONTRATANTE** e os prepostos, empregados, subcontratados, e/ou terceirizados da **CONTRATADA**.

12.2. Este Contrato não vincula nenhuma das PARTES com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

12.3. A falha, ainda que reiterada, ou demora das PARTES em promover a execução de quaisquer cláusulas/itens deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

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

12.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão enviados aos endereços abaixo especificados por correpondência com AR ou transmitidos de forma eletrônica, com confirmação de leitura:

CONTRATANTE (antes da instalação do CONDOMÍNIO):

D6
d
CLT

Endereço: Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140
Telefone: (51) 3029-9293

CONTRATANTE (após a instalação do CONDOMÍNIO):

Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living"
ao Síndico em exercício

CONTRATADA

Endereço: Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120
Telefone: (51) 3371-6200

12.8. A **CONTRATANTE** desde já declara e anui que o presente Contrato somente poderá ser cedido pela **CONTRATADA** mediante anuência expressa e por escrito do Conselho de Consultivo do **Condomínio**, desde que para empresa do mesmo grupo econômico da **CONTRATADA**, com igual expertise para atuar no ramo de operação do empreendimento.

12.8.1. Por empresa do mesmo grupo econômico, para efeitos do item 12.8. acima, entende-se como aquela que preencher os seguintes requisitos: seja composta pelos mesmos sócios da **CONTRATADA** e possua os mesmos objetivos sociais, existindo entre as referidas empresas uma unidade diretiva.

12.8.2. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da **CONTRATADA**, somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia Geral de Condôminos, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do Empreendimento. Nesta hipótese, a Assembleia Geral deliberará para dar poderes ao Síndico na assinatura dos instrumentos competentes para realização a cessão da posição contratual.

12.9. Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das PARTES.

12.10. O não-exercício pelas PARTES de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidez parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

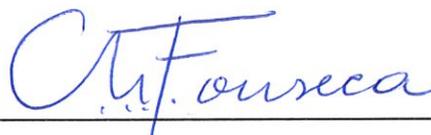
12.11. Sucessores e cessionários: As cláusulas, itens e condições obrigam as PARTES, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. As PARTES elegem o foro da Comarca de Porto Alegre, RS, com exclusão de qualquer outro, por mais especial, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Contrato.

Por estarem justas e contratadas, as PARTES firmam o presente Contrato, elaborado em 2 (duas) vias, todas de igual teor e forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Porto Alegre, 23 de maio de 2022.



**INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.
CONTRATANTE**



SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.
CONTRATADA

Testemunhas:



Nome Janaina Bangel
RG. 7060060824
CPF 003.577.530-03



Nome Charles Pinheiro Santos
RG. 8084621898
CPF 82463280000