

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Que firmam entre si,

SÓCIA OSTENSIVA:

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 como “Sócia Ostensiva”.

SÓCIA PARTICIPANTE:

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 Balduino 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 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, **ao final assinada, obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos**

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

sobre Unidades Autônomas “Apartamentos” do Condomínio “Magno Menino Deus – By Unimed” (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”.

DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando que,

- (i) os Sócios Participantes são senhores e legítimos possuidores ou titulares de Unidades Autônomas “Apartamentos”, integrantes do Condomínio denominado “**Magno Menino Deus – By Unimed**”, situado na Avenida Ganzo nºs 66, 76, 86 e 96, do Bairro Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS, (o “Empreendimento” ou o “Condomínio”), e desejam que estes sejam explorados em conjunto pela Sócia Ostensiva;
- (ii) o Empreendimento, constituído por 01 (uma) torre, é composto por 190 (cento e noventa) Unidades Autônomas Apartamentos (os “Apartamentos”), além das respectivas áreas comuns, conforme disposto na convenção condominial (a “Convenção de Condomínio”) que possuem destinação de residencial com serviços;
- (iii) o Empreendimento foi concebido como *Residencial Sênior com Serviços* e visa atender o público idoso independente, semi-independente e dependente, mediante a prestação de serviços de saúde como o *home care*;
- (iv) o Empreendimento foi submetido ao regime do condomínio edilício, o qual permite que os Apartamentos e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa administradora;
- (v) a Sócia Ostensiva está disposta a promover e coordenar a exploração do *Pool* de Locações dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, a fim de operar em conjunto os referidos imóveis como um Residencial Sênior;

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

- (vi)** neste momento, as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação da exploração conjunta das Unidades Autônomas do Empreendimento é por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”), à qual a Sócia Ostensiva aportará seu *know how*, trabalho de administração e 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;
- (vii)** 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;
- (viii)** 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;
- (ix)** 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;
- (x)** 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”);
- (xi)** 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 uma administradora, ou empresa de seu grupo econômico; e,
- (xii)** 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.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. 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 Menino Deus – *By Unimed*”, 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 “Sênior Residence Menino Deus 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, ou através de sociedade por ela controlada.

2.3. O uso da Marca da Sócia Ostensiva deverá respeitar as previsões constantes no Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior.

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 Unidade Autônoma Apartamento que detiver e da Sócia Ostensiva no valor individual de R\$ 10,00 (dez reais).

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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 dos Apartamentos e áreas comuns que

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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.

(a) São **Despesas Operacionais** os seguintes lançamentos:

- i)* Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
- ii)* Taxa de administração da Sócia Ostensiva no valor mensal equivalente a 4,5% da **Receita Líquida de Hospedagem** apurada no mês antecedente;
- iii)* Taxas condominiais ordinárias mensais, relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, conforme Convenção Condominial;
- iv)* 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;
- v)* Passivos trabalhistas e ou indenizatórios, devidos em acordo judicial ou extrajudicial, ou de decisão transitada em julgado, decorrentes de demandas propostas contra o Condomínio;
- vi)* 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;
- vii)* 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

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas e áreas comuns;

viii) 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;

ix) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração das Unidades Autônomas e áreas comuns de uso;

x) Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do Condomínio, incluindo suas Unidades Autônomas;

xi) 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*);

xii) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;

xiii) Pagamento do “Fee de Marketing”, no valor necessário para custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, conforme estabelecido no item 3.7;

xiv) Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados; e,

xv) 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.

(b) São Despesas Não Operacionais os seguintes lançamentos:

i) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;

ii) Despesas financeiras;

iii) 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);

iv) 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);

v) Despesas condominiais extraordinárias.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

3.2.1. Para os fins do presente Contrato, 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, se aplicável, 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 na alínea “(b)” do item 3.2. 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 (décimo 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 no item 3.5. 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 (décimo quinto) dia do mês que vier a ser solicitado. Tal aporte se dará na proporção da participação de cada sócio na SCP e não dependerá de aprovação pela Assembleia de Sócios.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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 ao montante previsto no item 3.2, alínea “a” (ii). Ademais, fará jus ao recebimento de **honorário contratual de incentivo**, o qual deverá ser pago à Sócia Ostensiva até o dia 05 (cinco) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 12% (doze por cento) do montante do “**Resultado Operacional Mensal**” do mês imediatamente anterior.

4.1.1. Caso o **Resultado Operacional Mensal** descrito no item 4.1. 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 no item 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 em que se iniciar a operação do Empreendimento.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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 Menino Deus – By Unimed**”. 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 e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (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 05 (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.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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 (o “Alienante”) retira-se da sociedade e é substituído pelo novo 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 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.

6.3. 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”.

6.3.1. A cessão deste Contrato para empresa do grupo econômico da Sócia Ostensiva não depende de autorização da Assembleia de Sócios, ficando o Conselho de Representantes, de pleno direito, autorizado a representar a coletividade dos Sócios Participantes na assinatura dos documentos correspondentes à operacionalização da cessão.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

6.3.2. Estão abrangidas no conceito de grupo econômico as empresas coligadas e controladas da Sócia Ostensiva, bem como aquelas que se encontrem sob controle comum da Sócia Ostensiva.

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 da 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) 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;
- 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;

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

- 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;

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

- s) Vistoriar e receber as Unidades Autônomas “Apartamentos” e as respectivas áreas comuns condominiais quando da conclusão das obras do empreendimento, em conjunto com o(s) membro(s) do Conselho;
- 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 03 (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.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO SÓCIO PARTICIPANTE

8.1. São **obrigações dos Sócios Participantes**, dentre outras previstas neste instrumento:

- a) manter sua Unidade Autônoma 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

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das Unidades Autônomas “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 “Apartamentos” 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, em conjunto com a Sócia Ostensiva. 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

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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 de Condomínio, sendo que suas deliberações serão votadas e aprovadas pelo quórum da maioria dos presentes.

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.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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) **Fundo de Reserva Condominial** – cuja constituição será estipulada na primeira Assembleia de Sócios, podendo ser determinadas, quando necessário, chamadas extras para composição desse fundo;

c) **Provisões e Reservas para 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.**

10.4. 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.

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

10.6. 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.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

10.7. 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.

10.8. 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.

10.8.1. 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

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

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

- a) as Unidades Autônomas “Apartamentos” devem estar em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,
- b) as Unidades Autônomas “Apartamentos” 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 10% (dez por cento) na mensalidade; e,
- c) Desconto de 10% (dez por cento) nos serviços *pay per use*.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

11.3.1. As vantagens e preferências referidas na Cláusula 11.3 acima poderão ser usufruídas pelo Sócio Participante ou por seus familiares, assim compreendidos como as pessoas que mantenham com o Sócio Participante parentesco consanguíneo em linha reta e ascendente em 1º e 2º grau.

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 resilição 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

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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.

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;

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.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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:

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

- **Anexo I** – Minuta do Termo de Adesão
- **Anexo II** – Proporção de participação de cada Apartamento, conforme respectivas tipologias, para fins de distribuição de dividendos

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.

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

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 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

Porto Alegre, 28 de fevereiro de 2024.

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

**INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA.
SÓCIA PARTICIPANTE**

Testemunhas:

Nome
RG.
CPF

Nome
RG.
CPF

VISTO:

Jéssica Tonial Luzzi
OAB/RS nº 96.973

ANEXO I

TERMO DE ADESÃO

Sócio Participante: _____

CPF/CNPJ: _____

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 Menino Deus – By Unimed”): _____

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 Menino Deus – By Unimed”**, da qual a Sócia Ostensiva é a empresa **UNIMED/RS – FEDERAÇÃO DAS COOPERATIVAS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE UNIMED E COOPERATIVAS DE MÉDICOS UNIMED DO RIO GRANDE DO SUL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 33.014.397/0001-20, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Terezinha nº 340, Bairro Farroupilha, CEP 90040-180;
- (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: _____
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 (m²)	Proporção de participação do adquirente de cada Apartamento
Deluxe	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 401, 403, 405, 407, 409, 410, 412, 414, 416, 418, 501, 503, 505, 507, 509, 510, 512, 514, 516, 518, 601, 603, 605, 607, 609, 610, 612, 614, 616, 618, 701, 703, 705, 707, 709, 710, 712, 714, 716, 718, 801, 803, 805, 807, 809, 810, 812, 814, 816, 818, 901, 903, 905, 907, 909, 910, 912, 914, 916, 918, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1010, 1012, 1014, 1016, 1018, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1110, 1112, 1114, 1116, 1118, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1210, 1212, 1214, 1216, 1218	107	24,05	0,5083%
Garden	402, 404, 406, 408, 413, 415, 417, 502, 504, 506, 508, 513, 515, 517, 602, 604, 606, 608, 613, 615, 617, 702, 704, 706, 708, 713, 715, 717, 802, 804, 806, 808, 813, 815, 817, 902, 904, 906, 908, 913, 915, 917, 1002, 1004, 1006, 1008, 1013, 1015, 1017, 1102, 1104, 1106, 1108, 1113, 1115, 1117, 1202, 1204, 1206, 1208, 1213, 1215,	63	23,69	0,5308%

	1217			
Première	311, 319, 411, 419, 511, 519, 611, 619, 711, 719, 811, 819, 911, 919, 1011, 1019, 1111, 1119, 1211, 1219	20	31,37	0,6086%
		190		