

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL
IBIS JAÚ

São as partes deste instrumento:

De um lado, **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 34.899.941/0001-20, com sede à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1^a Zona Industrial, Jaú-SP, na qualidade de incorporadora do Condomínio Hotel Jaú, localizado no Município de Jaú, Estado de São Paulo, representando a totalidade das unidades autônomas do Condomínio e conforme disposto da Minuta de Convenção de Condomínio, enquanto o referido Condomínio ainda não foi instituído, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e neste documento simplesmente denominado "**CONDOMÍNIO**"; e

De outro lado, **HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.**, localizada à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1^a Zona Industrial, Jaú-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.900.272/0001-60, representada neste ato de acordo com seu Estatuto Social e neste documento simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**".

PREÂMBULO

*Considerando que a **ADMINISTRADORA** é empresa especializada e de reconhecida capacidade técnica na administração de hotéis e flats, possuindo diversos empreendimentos hoteleiros no Brasil e em outros países;*

*Considerando que o **CONDOMÍNIO** será legalmente criado por meio da Assembleia a ser, oportunamente, realizada e cuja cópia da Ata passará a ser parte integrante deste Contrato como anexo (Anexo 01);*

*Considerando que o **CONDOMÍNIO** congrega os proprietários das 146 (cento e quarenta e seis) unidades autônomas do **EDIFÍCIO** do **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ** localizado no Município de Jaú, Estado de São Paulo, à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1^a Zona Industrial, CEP 17203-570 ("**EDIFÍCIO**"), sendo eles, ademais, coproprietários das áreas comuns do referido **EDIFÍCIO**;*

Considerando que a **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ("FRANQUEADA") possui concessão de franquia para a realização do empreendimento da bandeira IBIS compreendendo a sua construção e futura administração como franqueada ou contratação de empresa especializada na administração hoteleira, nos termos do contrato de franquia com a Hotelaria Accor Brasil S/A ("FRANQUEADORA").

*Considerando que a **FRANQUEADA** pretende ceder, nos termos e segundo as condições previstas neste Contrato, o direito de o **CONDOMÍNIO** e o **EDIFÍCIO** ostentarem a bandeira **IBIS**, passando a integrar a rede **IBIS**.*

*Considerando que o **CONDOMÍNIO** pretende que o **EDIFÍCIO**, suas atividades, assim como o **CONDOMÍNIO**, girem sob a bandeira **IBIS**, de propriedade exclusiva da **FRANQUEADORA**; e*

Resolvem as "Partes" (assim designadas, em conjunto, **ADMINISTRADORA** e **CONDOMÍNIO**) celebrar este "Instrumento Particular de Administração Condominial" ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

- 1.1.** O presente Contrato tem por objeto os serviços de Administração Condominial que a **ADMINISTRADORA** se obriga a prestar ao **CONDOMÍNIO**, de acordo com os termos e as condições constantes deste Contrato, da lei a ele aplicável e, ainda, no que couber, da Convenção do **CONDOMÍNIO** e respectivo Regimento Interno aprovado pelos Condôminos.

- 1.2.** Como condição fundamental para o êxito do empreendimento e da administração condominial ora contratada, todas as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** serão destinadas, única e exclusivamente, à exploração hoteleira, com a imprescindível formação de um "pool" hoteleiro, ao qual deverão aderir, necessariamente, todos os respectivos titulares, adquirentes/investidores, (em sentido amplo), nos termos das disposições impositivas que constam da Convenção de Condomínio do **EDIFÍCIO** e dos instrumentos contratuais inerentes à administração condominial-hoteleira,

além das advertências e esclarecimentos sobre esses aspectos.

CLÁUSULA SEGUNDA
Da Integração à Rede IBIS

- 2.1.** O **EDIFÍCIO**, por força deste Contrato, deverá ser administrado pela **ADMINISTRADORA** conforme os padrões da rede **IBIS**, conforme estabelecido pela **FRANQUEADORA**.
- 2.1.1.** A integração à rede **IBIS** garante aos proprietários e ocupantes das unidades autônomas o tratamento homogêneo e de alta qualidade no que se refere aos serviços prestados, previstos e descritos na Convenção do **CONDOMÍNIO**, além de conforto e segurança e, ainda, à fruição de privilégios e vantagens que venham a ser criados no âmbito de tal rede.
- 2.1.2.** A integração do **EDIFÍCIO** à rede **IBIS** tem por objetivo a valorização patrimonial, a melhor liquidez imobiliária, oportunidade de rentabilidade e valor agregado.
- 2.2.** Enquanto estiver vigente o presente Contrato e os demais que garantem a integração do **EDIFÍCIO** à rede **IBIS**, o **CONDOMÍNIO** compromete-se a fazer com que o **EDIFÍCIO**, obrigatoriamente, utilize os símbolos, os grafismos, os elementos de sinalização, os uniformes de pessoal e os outros elementos distintivos e identificadores da rede **IBIS**, que garantam a sua originalidade, homogeneidade e imagem no mercado. O uso dos símbolos, grafismos, elementos de sinalização, a marca **IBIS** e outros elementos distintivos e identificadores de tal rede, são de propriedade exclusiva da **FRANQUEADORA**, sendo certo, portanto, que o **CONDOMÍNIO** concorda, aceita e reconhece, de forma irrevogável e irretratável, que todos os referidos elementos são de propriedade exclusiva da **FRANQUEADORA**, obrigando-se o **CONDOMÍNIO** a não pleitear, a qualquer tempo, prazo, em juízo ou fora dele, quaisquer direitos (de qualquer natureza) sobre tais elementos e/ou, de qualquer forma, sobre a marca **IBIS**.
- 2.4.** Uma vez extinto o presente Contrato, por qualquer motivo ou causa, legal ou contratual, o **CONDOMÍNIO** compromete-se, de forma irrevogável e irretratável

a, imediatamente, deixar de usar todos os sinais e elementos mencionados na Cláusula 2.3., acima, cabendo à **ADMINISTRADORA** ou à **FRANQUEADORA**, conforme o caso, na hipótese de inadimplemento dessa obrigação, adotar as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis para: (i) impedir a utilização dos referidos elementos, sinais e marca por qualquer meio ou forma; e (ii) pleitear as perdas e danos que entender cabíveis, sem prejuízo da aplicação de qualquer outra penalidade, multa ou indenização prevista no Contrato e na lei a ele aplicável.

- 2.5.** O empreendimento usará a denominação comercial **IBIS JAÚ**.

CLÁUSULA TERCEIRA

Das Obrigações da ADMINISTRADORA para o Funcionamento do CONDOMÍNIO em Geral

- 3.1.** Constituem deveres e atribuições, exclusivos da **ADMINISTRADORA**, além das demais obrigações previstas neste Contrato ou na lei a ele aplicável:
- (a)** realizar a administração geral do **CONDOMÍNIO**, isto é, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **CONDOMÍNIO**, fazendo cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como, as deliberações tomadas nas Assembleias;
 - (b)** selecionar, admitir e demitir funcionários, inclusive os necessários à prestação dos Serviços, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, a serem pagos pelo **CONDOMÍNIO**, e definindo-lhes as funções para efeitos de Legislação Trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento aprovado em Assembleia Geral e em consonância, no que for possível, com o Conselho Consultivo;
 - (c)** pagar, pontualmente, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **EDIFÍCIO**, tais como: telefone, luz, água, esgoto, etc.;
 - (d)** rubricar e manter em seu poder como depositário, o livro de presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias;

- (e) impor, diretamente, aos condôminos a fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do **EDIFÍCIO**, de forma a assegurar o exercício e a observância, respectivamente, dos direitos e das obrigações mútuos quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- (f) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo as modernas técnicas de Recursos Humanos;
- (g) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove, submeta ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral, incluindo neste orçamento todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **CONDOMÍNIO**;
- (h) administrar os serviços da coletividade condominial, prestando contas mensalmente ao Síndico e, anualmente, em Assembleia Geral Ordinária;
- (i) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias para o **CONDOMÍNIO**, zelando pela adequada rentabilidade de forma compatível com o índice inflacionário do mercado financeiro;
- (j) fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do **EDIFÍCIO**, apresentando balancetes mensais ao Síndico e ao Conselho, até o dia 20 de cada mês vencido;
- (k) todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento serão processadas por empresa especializada à escolha da **ADMINISTRADORA** e a custo do **CONDOMÍNIO** pelos valores efetivamente pagos à empresa contratada;
- (l) remeter a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do **CONDOMÍNIO**, após submetê-lo ao Síndico;

- (m) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do **CONDOMÍNIO** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- (n) propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos residentes faltosos, bem como, a instituição de outras além das previstas na Convenção; e
- (o) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **CONDOMÍNIO** quando encerrada a sua administração condominial.

CLÁUSULA QUARTA

Das Obrigações Do Síndico

- 4.1.** Constituem obrigações comuns do **CONDOMÍNIO** e do Síndico para com a **ADMINISTRADORA**, além das demais obrigações previstas neste Contrato ou na lei a ele aplicável, as seguintes:
- (a) garantir-lhe livre acesso ao **EDIFÍCIO**;
 - (b) apoiar à **ADMINISTRADORA** junto aos condôminos, moradores e empregados para que desempenhe e exerça plenamente a sua função;
 - (c) dar a **ADMINISTRADORA** assistência de modo a permitir-lhe cumprir, integralmente, suas tarefas de forma regular e eficiente;
 - (d) acatar as decisões da **ADMINISTRADORA**, conforme aprovado no planejamento do exercício;
 - (e) não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **CONDOMÍNIO**, fazendo as solicitações, críticas, observações ou reclamações, exclusivamente, ao representante designado pela **ADMINISTRADORA**;
 - (f) não tomar decisões e assumir compromissos sem o conhecimento prévio e expresso, além do respaldo, da **ADMINISTRADORA**;
 - (g) não assumir a função de qualquer funcionário do **CONDOMÍNIO**, ou mesmo

indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular;

- (h) observar a proibição, para o bem geral de todos, para o bom desempenho da **ADMINISTRADORA** e da harmonia entre os Condôminos, de exercício de qualquer atividade comercial ou de interesse pessoal dentro do **EDIFÍCIO**, por qualquer dos condôminos e funcionários, principalmente pelo Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho do **CONDOMÍNIO**; e
- (i) observar e cumprir, integralmente, todas as obrigações contratuais e legais.

CLÁUSULA QUINTA
Do Início e Duração do Contrato

- 5.1. O presente Contrato é assinado nesta data, pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, que só entrará em vigor na data da assembleia de instalação de condomínio, comprovada pela respectiva Ata, devidamente registrada, e cuja cópia autenticada passará a integrar este Contrato, oportunamente, como anexo. O prazo de 10 (dez) anos poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, desde que mediante prévio ajuste, por escrito, entre as Partes.

CLÁUSULA SEXTA
Da Remuneração

- 6.1. Não serão devidos honorários à **ADMINISTRADORA**, pelos serviços de administração condominial prestados por ela ao **CONDOMÍNIO**, enquanto todas as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** estiverem destinadas, única e exclusivamente, ao pool hoteleiro.

CLÁUSULA SÉTIMA
Da Rescisão

- 7.1. Qualquer infração às Cláusulas, aos termos e às obrigações previstas neste Contrato, dele derivados ou previstas na lei a ele aplicável, atribuirá, à parte lesada pelo descumprimento, o direito de notificar por escrito a outra Parte, mediante carta registrada com aviso de recebimento, na qual será especificada

a natureza da infração. Recebida a notificação, deve a parte notificada remediar por completo a situação de inadimplemento, com as providências ou indenizações devidas dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do recebimento da referida notificação.

Parágrafo Primeiro: Na falta de solução satisfatória da situação de inadimplemento dentro do prazo improrrogável acima estabelecido, caberá à parte inocente o direito de: (i) exigir o cumprimento do Contrato judicialmente, com o acréscimo da multa contratual prevista no Parágrafo Segundo, infra; e (ii) rescindir o presente Contrato, sem prejuízo do direito de pleitear a aplicação de todas as penalidades legais e contratuais, inclusive o recebimento da multa prevista no Parágrafo Segundo, infra, acrescida das perdas e danos que tiver experimentado.

Parágrafo Segundo: Fica estabelecida a multa penal não compensatória cujo valor será de R\$10,00 (dez reais) por apartamento do **EDIFÍCIO**. Fica estabelecido, ademais, que esta multa é considerada a quantia mínima devida, conforme autoriza o parágrafo único do artigo 416 do Código Civil.

- 7.2. Se, a partir da data de assinatura do presente Contrato, a **ADMINISTRADORA** for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de exercer, plena e satisfatoriamente, suas atividades, ou impossibilitada de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, poderá no prazo de 30 (trinta) dias após notificar o **CONDOMÍNIO**, por carta registrada com aviso de recebimento, rescindir o presente Contrato, sem prejuízo de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão.
- 7.3. Em qualquer hipótese de extinção do Contrato, a **ADMINISTRADORA** disporá de até 60 (sessenta) dias para o encerramento e prestação de contas que couber dos recursos confiados à sua guarda, ou dos serviços de caráter contábil.

CLÁUSULA OITAVA

Disposições Gerais

- 8.1.** As Partes não poderão ceder, sem a prévia e expressa anuênci, por escrito, da outra, o presente Contrato ou qualquer obrigações e direitos nele previstos ou dele decorrentes.
- 8.2.** O presente Contrato obriga as Partes, bem como os seus cessionários e sucessores, a qualquer título.
- 8.3.** Nenhuma renúncia, rescisão ou quitação, referente ao presente Contrato ou seus Anexos, vinculará quaisquer das Partes a menos que declarada de forma expressa e por escrito. Nenhuma renúncia, de qualquer das Partes, a quaisquer termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições do presente Contrato ou seus Anexos, bem como nenhuma tolerância a qualquer inadimplemento de tais termos, poderes, faculdades, direitos ou disposições afetará o direito das Partes de, subsequentemente, executar seus respectivos direitos.
- 8.4.** O presente Contrato constitui o acordo integral entre as Partes com relação ao seu objeto, prevalecendo sobre qualquer outro documento anteriormente firmado por estas.
- 8.5.** As Partes entendem e concordam que todos os termos, condições e obrigações estabelecidos neste Contrato estão sujeitos à execução específica, conforme o disposto no Código de Processo Civil Brasileiro.
- 8.6.** Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação deste Contrato, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de Direito.
- 8.8.** Os “considerandos” mencionados neste Contrato são parte integrante deste, para todos os fins previstos neste instrumento.
- 8.9.** Todas as comunicações e notificações entre as Partes, relacionadas a este Contrato deverão ser feitas por escrito e enviadas por correspondência (física ou eletrônica) com aviso de recebimento (exceto se de forma diversa for

expressamente previsto neste Contrato), endereçadas às pessoas e endereços previstos no preâmbulo deste Contrato.

- 8.10.** O **CONDOMÍNIO** declara e garante: (i) conhecer, para todos os fins e efeitos de Direito, todas as normas aplicáveis às suas atividades; (ii) que assume, de forma irrevogável e irretratável, integral e exclusivamente, todas as obrigações e responsabilidades, de qualquer natureza, causa e valor, pelos atos por eles, ou por seus funcionários, praticados; (iii) que o **CONDOMÍNIO**, para todos os fins e efeitos de Direito, assim que instituído e possuindo poderes para ratificar todas as condições constantes do presente Contrato que ora é firmado por sua incorporadora a **HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** obrigando-se nos termos e segundo as condições ora previstas, sendo certo que, em razão disso, se comprometem a não procurar isentar o **CONDOMÍNIO** de qualquer obrigação ou responsabilidade em decorrência de sua suposta ausência de personalidade jurídica.
- 8.11.** Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca de Jaú, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir todos e quaisquer conflitos oriundos do presente Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de um só teor para um só efeito de direito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Jaú _____ de _____ de 2023.

HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

HGM 2 HOTÉIS E CONDOMÍNIOS LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF/MF: