

## **CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**

### **SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING**

**DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, nº 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-310, inscrita no CNPJ sob o nº 59.829.876/0001-98, com contrato social arquivado na JUCISRS sob o nº 43211103191, neste ato representada por seus diretores RONALDO SCHERER, brasileiro, nascido em 13/12/1955, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade nº 1006085607, expedida pela SJS-RS, inscrito no CPF sob o nº 266.549.030-72, residente e domiciliado na Rua Ernesto Silva, nº 121, apto. 701, bairro Morro do Espelho, na cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93046740; ADEMAR EDGAR TREIN, brasileiro, nascido em 08/01/1950, casado sob o regime de comunhão universal de bens, médico, portador da Cédula de Identidade nº 8006532371, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 163.933.330-49, residente e domiciliado na Rua Oscar Emílio Muller, nº 118, apartamento 1002, bairro Vila Nova, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93525-350; e LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO, brasileiro, nascido em 21 de maio de 1953, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade nº 1002600251, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.951.390-68, residente e domiciliado na Rua Gomes Jardim, nº 451, apto 1.502, bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93.510-370, na condição de **“SÓCIA OSTENSIVA”**.

**VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA**, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede e foro na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP. 93336-010, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”), sob o nº 43209838855, em sessão de 10/02/2023, neste ato representada por neste ato representada por seus diretores Sr ADRIANO FADEL RIHAN, brasileiro, nascido em 08/11/1967, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 8006671542, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 479.951.220-04, residente e domiciliado na Alameda Victor Adalberto Kessler, nº 111, apto 401, bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 90.520-040; e LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO, brasileiro, nascido em 21 de maio de 1953, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade nº 1002600251, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.951.390-68, residente e domiciliado na Rua Gomes Jardim, nº 451, apto 1.502, bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93.510-370, **representando e obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviço” do Condomínio “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” (o “Condomínio”)** e os demais proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviço” 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 PRELIMINARES**

- (i) Considerando** que os Sócios Participantes são senhores e legítimos possuidores ou titulares de direitos aquisitivos sobre os 102 (cento e dois) Apartamentos e as respectivas partes de uso comum de uso exclusivo, integrantes do Condomínio denominado EDIFÍCIO "**ÚNICCO SÊNIOR LIVING**", situado na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, (o "Empreendimento" ou o "Condomínio"), e desejam que estes sejam explorados em conjunto pela Sócia Ostensiva;
- (ii) Considerando** que o Empreendimento será constituído de um condomínio edilício, em fase de construção, de natureza mista: residencial e comercial, composto de apartamentos residenciais com serviços, lojas comerciais e vagas de estacionamento, com 102 (cento e dois) Apartamentos residenciais, 05 (cinco) Lojas e 34 (trinta e quatro) Boxes de Estacionamento, configurando a existência de 03 (três) setores ou subcondomínios, com áreas comuns de uso exclusivo distintas, sendo: (i) um setor os apartamentos residenciais com serviços, (ii) um setor para as lojas comerciais; e (iii) um setor para as vagas de estacionamento, além das respectivas áreas comuns e áreas comuns e áreas comum de uso exclusivo;
- (iii) Considerando** que, conforme disposto na convenção condominial (a "Convenção de Condomínio"), as unidades privativas "Apartamentos Residenciais" têm destinação **residencial com serviços** destinado ao público sênior (Sênior Living), e que, portanto, o setor dos apartamentos residenciais do Empreendimento foi concebido como *Residencial Sênior com Serviços* e visa atender o público idoso, mediante a prestação de serviços condominiais e de saúde;
- (iv) Considerando** que os apartamentos residenciais com serviços do Empreendimento deverão ser administrados e explorados por empresa administradora do *Pool* de Locações dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais de uso exclusivo, e, ainda, contar com Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, os quais serão geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os referidos serviços;
- (v) Considerando** que 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;

**(vi) Considerando** que, nesta mesma data, a Sócia Ostensiva foi também contratada, por meio de “Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior” para a gestão de disponibilização dos **Serviços Condominiais** como os **Serviços de Saúde** 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 dos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”;

**(vii) Considerando** que, havendo vacância na utilização das unidades “Apartamentos Residenciais com Serviços”, a Sócia Ostensiva poderá destinar parte das unidades para hospedagem do público em geral, mediante o sistema de diária, sem o oferecimento de Serviços de Saúde e cuja utilização deverá ser segredada fisicamente do público do Sênior Living;

**(viii) Considerando** que as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação da exploração conjunta das Unidades Autônomas Apartamentos Residenciais com Serviços 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;

**(ix) Considerando** que, além dos Fundos Sociais, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo dos Apartamentos Residenciais com Serviços, 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;

**(x) Considerando** que 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;

**(xi) Considerando** que 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, conforme orientação a ser passada pela Sócia Ostensiva;

**(xii) Considerando** que 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”);

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

**(xiv)** Considerando que a exploração dos Apartamentos só poderá ser feita 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**

1.1. A sociedade terá por objeto social explorar comercialmente e conjuntamente a locação do Pool dos Apartamentos integrantes do Empreendimento, bem como suas respectivas áreas de uso comum, cujo uso é passível de exploração comercial sob a denominação comercial “*SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING*”, durante toda a vigência do presente Contrato

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. As áreas comuns de uso exclusivo vinculadas ao setor dos apartamentos residenciais com serviços do Condomínio serão também geridos pela Sócia Ostensiva e destinar-se-ão à utilização dos usuários e/ou locação a terceiros e prestação de serviços, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação de um Residencial Sênior que será desenvolvida no empreendimento.

1.4. A Sócia Ostensiva promoverá, em seu nome, a locação das unidades autônomas do empreendimento e das áreas comuns do empreendimento a terceiros e de serviços, providenciando o recolhimento dos tributos cabíveis, e repassando, nas condições previstas no presente instrumento, os lucros da presente Sociedade em Conta de Participação.

1.4.1. A locação das unidades autônomas do empreendimento poderá ser para moradia do público Sênior Living ou mediante contratos de curta duração ou, ainda, no sistema day-use, que consiste na contratação de ocupação durante o turno do dia com limitação de tempo de 06 horas ou 08 horas por dia, como também para período de Desospitalização (com serviço de recuperação assistido e cuidados de transição), agregando os serviços condominiais e de saúde a este perfil de ocupantes.

1.5. Havendo vacância na utilização das unidades “apartamentos residenciais com serviços” pelo público sênior, a Sócia Ostensiva poderá destinar parte das unidades para hospedagem do público em geral, mediante o sistema de diárias, sem o oferecimento de Serviços de Saúde, e cuja receita reverterá em prol da Sociedade e cuja utilização deverá ser segregada fisicamente da utilização do público do Sênior Living.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DENOMINAÇÃO, SEDE E FUNDOS SOCIAIS**

2.1. A Sociedade em Conta de Participação terá a denominação de *SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING* - SCP, com escrituração contábil destacada na contabilidade da Sócia Ostensiva. A Sociedade em Conta de Participação não possui sede própria, sendo que suas reuniões de sócios ocorrerão na sede da Sócia Ostensiva, ou em outro local que esta indicar, sendo em comum acordo com os sócios participantes.

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. A vinculação do nome da Sócia Ostensiva ao Empreendimento 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 Residencial com Serviço 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 Residenciais com Serviços, 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 a proporcionalidade das áreas reais privativas totais dos Apartamentos, conforme descritas no **Anexo II** do presente instrumento. (proporcionalidade dentre a totalidade das áreas reais totais privativas dos Apartamentos).

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 compõem o *Pool* e demais receitas referidas 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 (IR, CSSL, PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
- ii)* Taxa de administração no percentual equivalente a 2% (dois por cento) sobre “receita líquida da operação” (a “Taxa de Administração”), conforme previsto no item “4.1.”, do “*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*” firmado nesta mesma data, tendo a Sócia Ostensiva como contratada;
- iii)* Taxas condominiais ordinárias mensais e o fundo de reserva condominial, relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, conforme o “*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*” e a Convenção Condominial;
- iv)* Salários e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e FGTS, relativos aos empregados do setor “Sênior Living” do Condomínio, bem como honorários de contratos de prestação de serviços e ou pagamento de demais contratos celebrados em nome do 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 setor “Sênior Living” ou 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 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 do setor “Sênior Living”;
- x)** Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do setor “Sênior Living”, 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.

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, mensal ou anual), inclusive ocupação dia com limitação de tempo de 06 horas ou 08 horas - “day-use”, locação de áreas condominiais, serviços de lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviço de fornecimento de alimentação, serviços condominiais, serviços de saúde, serviços de apoio de enfermagem e/ou médico, serviço de recuperação assistido e cuidados de transição, quando pagos pelos

usuários em favor da SCP, dentre outros, e, ainda, a receita da destinação da parte das unidades em vacância para hospedagem do público em geral, sem o oferecimento de Serviços de Saúde.

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.

3.2.3. Os serviços disponibilizados na modalidade *pay-per-use* poderão ser cobrados diretamente pelos respectivos prestadores ou faturados por meio da Sócia Ostensiva, que repassará os valores ao prestador correspondente. Eventual diferença entre o valor cobrado ao usuário e o repassado ao prestador será destinada à receita da operação comercial da SCP, descontados os custos eventualmente suportados pela SCP com a contratação de terceiros, tributos, taxas diretamente relacionados aos serviços *pay per use*. Poderá ainda ser instituída uma taxa de gerenciamento sobre tais serviços, conforme condições a serem previstas nos orçamentos e aprovadas pelo Conselho de Representantes.

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 na forma do item 3.1.2. acima e não dependerá de aprovação pela Assembleia de Sócios.

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 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. O **honorário contratual de incentivo** da Sócia Ostensiva previstos neste Contrato, só será devido a partir da data em que se iniciar a operação do Empreendimento.

4.3. As Partes declaram ter ciência de que a Sócia Ostensiva receberá ainda, por força do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, a **Taxa de Administração**, correspondente ao montante previsto no item 3.2, alínea “a” (ii), por decorrência do contrato de Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior.

## **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 “**ÚNICCO 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 aprovação da maioria dos Sócios Participantes e 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 transferirem 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 (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 9.2, 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.

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 “Orcamento”, 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;
- 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 as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” e as respectivas áreas comuns condominiais quando da conclusão das obras do empreendimento, em conjunto com o(s) membro(s) do Conselho;
- t) Elaborar, durante a operação do Empreendimento, bem como colocar à disposição do público, na página do Empreendimento na rede mundial de computadores (internet), as demonstrações financeiras do Empreendimento, sem prejuízo de enviar à CVM:
  - t.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
  - t.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 operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbacão 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 possível a coincidência entre seus membros, caso todos eles sejam titulares de Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços,” 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 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, exceto quando estabelecido algum quórum especial no presente instrumento.

#### **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 usuários, 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 remunerada 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, cujos recursos serão destinados ao pagamento de indenizações trabalhistas decorrentes da operação da SCP. O valor recolhido ao Fundo de Reservas para Contingências Trabalhistas será depositado em conta remunerada específica aberta pela Sócia Ostensiva e a utilização de seus recursos ocorrerá somente em caso de condenação judicial ou acordos judiciais em ações trabalhistas, estes últimos desde que devidamente autorizado pela Sócia Ostensiva e o Conselho de Representantes.

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.

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 condenação judicial ou acordos judiciais em ações trabalhistas, estes últimos desde que devidamente autorizado pela Sócia Ostensiva e o Conselho de Representantes ou 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 USO PREFERENCIAL**

11.1. Todas as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” 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 Residenciais com Serviços” devem estar em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,

b) as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” 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 no uso dos Apartamentos do Pool, conforme as regras estabelecidas abaixo:

- a) Direito de preferência na escolha dos Apartamentos disponíveis;
- b) Prioridade na lista de espera na ocupação dos Apartamentos no caso de não existir vacância;
- c) Até 5 diárias anuais de cortesia, ao Sócio Participante e seus familiares de até 2º (pais e avós), seguindo as seguintes condições:
  - As cortesias não são cumulativas e valem apenas por um ano calendário;
  - A utilização das cortesias se dará para no máximo 5 (cinco) Sócios Participantes simultaneamente;
  - Valido para ocupação abaixo de 85% (oitenta e cinco por cento)
  - O Agendamento deve ser realizado com, no mínimo, 7 dias de antecedência; e
  - O pacote de alimentação, serviços médicos e serviços adicionais não estão incluídos na cortesia.

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 e Prestação de Serviços em Residencial Sênior”;
- 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 dos 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 que seria devido a título de **honorário contratual de incentivo** até o final do prazo do contrato, tomando como base a média dos valores de **honorário contratual de incentivo** dos últimos 12 (doze) meses anteriores à rescisão.

12.2.3. Para a eventual pleito dos Sócios Participantes quanto ao pleito de rescisão unilateral e imotivada deste Contrato, este pleito deverá conter a aprovação da maioria dos Sócios Participantes e assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em Assembleia de Sócios.

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 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 seus termos.

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.

12.6. 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.

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

### **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** – O critério para distribuição dos dividendos entre os Sócios que obedecerá a proporcionalidade das áreas reais privativas totais dos Apartamentos (proporcionalidade dentre a totalidade das áreas reais totais privativas dos Apartamentos).

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



**ANEXO I**  
**AO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM**  
**SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**

Minuta do Termo de Adesão

**TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING**

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG	CPF	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Unidade(s) Autônoma(s):		

Por meio do presente instrumento, o sócio participante acima identificado declara para todos os fins e efeitos de direito, que:

- i. recebi cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING*;
- ii. tenho ciência que a Sócia Ostensiva é a **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59. 829.876/0001-98 (“Sócia Ostensiva”);
- iii. tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Contrato da SCP”), firmado entre a Sócia Ostensiva e a incorporadora **VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00., (“Incorporadora”) e do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (“Contrato de Administração”), firmado entre a Sócia Ostensiva e o Setor Sênior Living do **CONDOMÍNIO “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”**;
- iv. tenho pleno conhecimento e aceito que a Sócia Ostensiva fará a exploração comercial promovendo a locação conjunta do Pool dos Apartamentos integrantes do Empreendimento, bem como suas respectivas áreas de uso comum;
- v. adiro à referida Sociedade como Sócio Participante;

- vi. concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, transferindo a posse de minha parte(s) ideal(is) de unidades autônoma(s) para ser(em) explorada(s), pela Operadora, em conjunto com outras partes ideais de tais unidades autônomas, nos termos previstos em referidos instrumentos;
- vii. autorizo que minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Sócia Ostensiva ou empresa por ela indicada, assim como tenho(temos) conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (a) 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; e (b) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega da(s) parte(s) ideal(s) de unidade(s) autônoma(s), atributo esse que me é exclusivo;
- viii. tenho conhecimento e concordo que, em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à Sociedade (salvo eventuais débitos que eu possua, que deverão ser por mim adimplidos) e ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, observado que, no caso de distrato da cessão da(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), rescisão ou resolução por inadimplência com relação aos pagamentos dela decorrentes, ou qualquer outro ato que acarrete a não transferência definitiva da propriedade da(s) minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), implicará a transferência automática da minha(nossa) participação na Sociedade para a Incorporadora, a fim de que esta possa proceder com a nova venda da(s) unidade(s) autônoma(s) em questão; e
- ix. tenho ciência que é vedada a transferência da condição de Sócio Participante sem a alienação da respectiva parte ideal de unidade autônoma ou sem a promessa de sua alienação em caráter irrevogável e irretratável.
- x. tenho ciência que, como condição de transferência de minha parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), juntamente com o instrumento que celebrá-la, deverá ser firmado Termo de Adesão, onde o adquirente irá assumir minha posição de Sócio Participante junto à Sociedade.
- xi. Tenho ciência que todas as comunicações relativas ao presente termo, deverão ser enviadas aos seguintes endereços e pessoas, priorizando a comunicação através de e- mails:

para a Sócia Ostensiva:

Ao Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Endereço: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: [xxxxxxxxxxx@xxxx.com.br](mailto:xxxxxxxxxxx@xxxx.com.br)

Para fins de recebimento dos resultados da Sociedade, indico (indicamos) a conta bancária abaixo:

Titular:

CPF/CNPJ:

Banco:

Agência:

Conta corrente:

PIX:

Novo Hamburgo, \_de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

**Sócio Participante**

Nome completo:

CPF:

**ANEXO II**  
SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING

<b>apartamento</b>	<b>área</b>	<b>%</b>
201	30,70	0,9136%
202	30,70	0,9136%
203	29,21	0,8693%
204	29,21	0,8693%
205	29,21	0,8693%
206	29,21	0,8693%
207	29,21	0,8693%
208	29,21	0,8693%
209	29,21	0,8693%
210	29,21	0,8693%
211	59,95	1,7841%
212	29,21	0,8693%
213	29,21	0,8693%
214	29,21	0,8693%
215	29,21	0,8693%
216	29,21	0,8693%
217	29,21	0,8693%
218	29,21	0,8693%
219	29,21	0,8693%
220	29,21	0,8693%
221	29,21	0,8693%
222	29,21	0,8693%
223	29,21	0,8693%
224	29,21	0,8693%
225	29,21	0,8693%
226	29,21	0,8693%
227	29,21	0,8693%
228	29,21	0,8693%
229	75,10	2,2348%
230	45,46	1,3527%
301	30,70	0,9136%
302	30,70	0,9136%
303	29,21	0,8693%
304	29,21	0,8693%
305	29,21	0,8693%
306	29,21	0,8693%
307	29,21	0,8693%
308	29,21	0,8693%
309	29,21	0,8693%
310	29,21	0,8693%
311	59,95	1,7841%
312	29,21	0,8693%
313	29,21	0,8693%
314	29,21	0,8693%
315	29,21	0,8693%

316	29,21	0,8693%
317	29,21	0,8693%
318	29,21	0,8693%
319	29,21	0,8693%
320	29,21	0,8693%
321	29,21	0,8693%
322	29,21	0,8693%
323	29,21	0,8693%
324	29,21	0,8693%
325	29,21	0,8693%
326	29,21	0,8693%
327	84,93	2,5274%
328	55,29	1,6453%
401	30,70	0,9136%
402	30,70	0,9136%
403	29,21	0,8693%
404	29,21	0,8693%
405	29,21	0,8693%
406	29,21	0,8693%
407	29,21	0,8693%
408	29,21	0,8693%
409	29,21	0,8693%
410	29,21	0,8693%
411	59,95	1,7841%
412	29,21	0,8693%
413	29,21	0,8693%
414	29,21	0,8693%
415	29,21	0,8693%
416	29,21	0,8693%
417	29,21	0,8693%
418	29,21	0,8693%
419	29,21	0,8693%
420	29,21	0,8693%
421	29,21	0,8693%
422	29,21	0,8693%
423	69,53	2,0692%
424	39,89	1,1871%
501	30,70	0,9136%
502	30,70	0,9136%
503	29,21	0,8693%
504	29,21	0,8693%
505	29,21	0,8693%
506	29,21	0,8693%
507	29,21	0,8693%
508	29,21	0,8693%
509	29,21	0,8693%
510	29,21	0,8693%
511	59,95	1,7841%

512	29,21	0,8693%
513	29,21	0,8693%
514	29,21	0,8693%
515	29,21	0,8693%
516	29,21	0,8693%
517	29,21	0,8693%
518	29,21	0,8693%
519	69,53	2,0692%
520	39,89	1,1871%

<b>Total</b>	<b>3.360,22</b>	<b>100,0000%</b>
--------------	-----------------	------------------