

## CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR

Que firmam entre si, de um lado,

como **CONTRATANTE**, a empresa **FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede na Av. Nilo Peçanha, nº 1221, sala 803, cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 91330-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.337.104/0001-04, a qual será sucedida pelo "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÊNIOR LIVING GRAVATAÍ**", situado na avenida Ely Corrêa 2.503, no lugar denominado Barro Vermelho, na cidade de Gravataí, Estado do Rio Grande do Sul, por ocasião da sua constituição; e

como **CONTRATADA**, a empresa **INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede na Av. Nilo Peçanha, nº 1221 sala 803, na cidade de Porto Alegre/RS, CEP 91330-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 40.556.594/0001-36.

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

### CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Considerando que,

- a) A **CONTRATANTE** está implantando, sob a égide da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, denominado "**Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí**" (cujo nome comercial será "*Ikigai Senior Living*"), localizado na Avenida Ely Correa 2.503, no lugar denominado Barro Vermelho, na cidade de Gravataí, Estado do Rio Grande do Sul, o qual será constituído por uma edificação com aproximadamente 6.711,43m<sup>2</sup>, 112 (cento e doze) unidades autônomas "Apartamentos", contando com 37 (trinta e sete) vagas de estacionamento condominiais;
- b) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público sênior, tendo como diferencial a individualização das unidades autônomas (apartamentos") e a prestação de diversos serviços que serão colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos individuais e/ou compartilhados (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);





- c) Em vista de tal destinação específica do Condomínio, tanto os **Serviços Condominiais** como os **Serviços de Saúde** serão prestados no âmbito do condomínio, utilizando-se de suas áreas comuns para a prestação dos ditos serviços, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente (nível 1), semi-independente (nível 2) e dependente (nível 3), ocupantes dos Apartamentos;
- d) Os **Serviços Condominiais** objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a administração condominial, segurança, recepção, portaria, limpeza dos Apartamentos etc., serão disponibilizados, necessariamente, para todos os ocupantes dos Apartamentos individuais ou compartilhados, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- e) Os **Serviços de Saúde**, por sua vez, incluem os serviços de acompanhamento médico, nutrição, serviços de enfermagem etc., sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- f) Para a prestação de serviços de hospedagem sênior, administração condominial com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais pretendidos, a **CONTRATADA** contará com o apoio e parceria da associação intitulada **Instituto Moriguchi**, que possui renomada experiência na área de geriatria e gerontologia (o "**Instituto Moriguchi**");
- g) A **CONTRATANTE** concorda e reconhece que a **CONTRATADA** deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a administração condominial e a gestão dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** aos ocupantes dos Apartamentos individuais ou compartilhados.

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

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO, PRAZO E VIGÊNCIA**

1.1. A **CONTRATANTE**, pelo presente instrumento e na melhor forma em direito prevista, contrata a **CONTRATADA** para que esta faça a gestão de determinados **Serviços Condominiais** e disponibilize determinados **Serviços de Saúde** no âmbito do **Condomínio Residencial Senior Living Gravataí**, conforme especificado nos itens 1.1.1. e 1.1.2. abaixo:

1.1.1. Os **Serviços Condominiais** a serem geridos pela **CONTRATADA** são os seguintes:

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- d) Portaria, recepção e segurança 24 horas;
- e) Limpeza e arrumação diária dos Apartamentos;
- f) Lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos;
- g) Fornecimento de alimentação aos residentes;
- h) Admissão, acompanhamento e demissão de profissionais requeridos conforme RDC N° 283 de 26 de Setembro de 2005 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e outras atualizações que sigam a mesma.
- i) Locação e arrendamento de áreas internas e externas para publicidade, prestadores de serviços, entre outros que apresentem sinergia com a atividade de Residencial Sênior;
- j) Gestão, acompanhamento e auditoria da execução dos processos, atividades e protocolos de saúde e serviços de hospitalidade a serem oferecidos no Empreendimento;
- k) Atividades de marketing e gestão da locação dos apartamentos individuais ou compartilhados;
- l) Acompanhamento de demandas jurídicas com prestador de serviço adequado.

1.1.2. Os **Serviços de Saúde** a serem colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos individuais ou compartilhados, nas dependências da **CONTRATANTE**, são os elencados abaixo:

- a) Serviços obrigatórios e complementares de residência em Instituição de Longa Permanência de Idosos (ILPI), conforme RDC N° 283 de 26 de Setembro de 2005 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e outras atualizações que sigam a mesma.;
- b) Atendimento humanizado, seguindo filosofia preconizada pelos médicos e cientistas parceiros da administradora;
- c) Assistência de UTI Móvel para atendimentos de emergência e transporte para CTIs/UTIs de hospitais próximos.
- d) Outros serviços de saúde que complementem a filosofia de atendimento da **CONTRATADA**.

1.2. Os **Serviços Condominiais** elencados no item 1.1.1., bem como os **Serviços de Saúde** elencados no item 1.1.2. serão prestados em caráter obrigatório no âmbito do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os ocupantes dos Apartamentos individuais ou compartilhados, por intermédio da quota condominial ordinária, sendo certo que o rol de **Serviços de Saúde** trazido no item 1.1.2. acima constitui o conjunto de **Serviços de Saúde** mínimos que a **CONTRATADA** deverá



obrigatoriamente colocar à disposição dos ocupantes do Apartamentos individuais ou compartilhados, durante toda a vigência do presente contrato.

1.3. Sem prejuízo de eventual terceirização do serviço relativo à administração condominial (item 1.1.1., letra "a" acima), a **CONTRATADA** exercerá gestão geral do Condomínio, atuando também como Síndica, pelo período em que perdurar o presente Contrato.

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

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

- a) Sessões de atendimentos complementares com equipes multiprofissionais, como fisioterapia, fonoaudiologia, psicoterapia, nutricionista entre outros;
- b) Oficinas, eventos e workshops pagos voltados ao bem-estar dos residentes e/ou familiares;
- c) Serviços de Cuidadores exclusivos/particulares;
- d) Alimentação adicional/especial para residentes ou visitantes;
- e) Serviços de transporte;
- f) Locação de equipamentos;
- g) Outros serviços complementares à promoção da saúde, bem estar e segurança dos residentes.

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

1.5. Por ocasião do início das atividades do Empreendimento, caberá à **CONTRATADA**, no âmbito de suas atribuições contratuais, selecionar e contratar em nome do Condomínio médico capacitado, que atuará com supervisor técnico dos **Serviços de Saúde** prestados no Condomínio, o qual deverá atuar com o máximo zelo e em consonância com o padrão e filosofia do Empreendimento, sempre de acordo com as normas e resoluções do Conselho Federal de Medicina.



1.5.1. Ao médico supervisor contratado pelo Condomínio caberá a responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados no âmbito do Empreendimento;

1.5.2. Caberá à **CONTRATADA** a supervisão estratégica e de definição de protocolos, em observância à filosofia preconizada pelos médicos e cientistas parceiros da mesma.

1.6. O presente Contrato é firmado pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos.

1.6.1. O presente contrato tem seus efeitos suspensos até a Assembleia de Instalação do **Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí**, quando passará a vigorar na sua plenitude.

1.6.2. O marco inicial do prazo de 25 (vinte e cinco) anos será contado a partir da data da expedição pela municipalidade, do alvará de funcionamento do Empreendimento.

1.6.3. O prazo pactuado no presente contrato poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte à outra, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

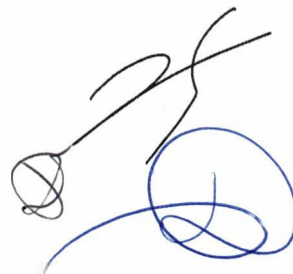
1.7. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA** fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a "**SCP**") que explorará o *pool* de locações dos Apartamentos e das áreas comuns do **Condomínio** passíveis de exploração comercial, de modo que a **CONTRATANTE**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

1.6.1. A **CONTRATADA** será a única e exclusiva responsável pela gestão da SCP, na qualidade de sócia ostensiva, nos termos e condições objeto do contrato de constituição da SCP celebrado com os sócios-participantes/condôminos, que não conta com **Condomínio** como parte integrante. Neste sentido, caberá à **CONTRATADA** observar as disposições da Convenção Condominial e do Regimento Interno do **Condomínio**.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA CONTRATADA**

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

- a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que prestarem serviços para o **CONDOMÍNIO**, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção



Condominial, o Regimento Interno e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção Condominial;

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



- j) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio**, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho Fiscal;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do **Condomínio**, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo **Condomínio**, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do **Condomínio**, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no **Condomínio** (o "Arquivo");
- l) Manter o Arquivo referente ao **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do **Condomínio**, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o **Condomínio** disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- n) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos ocupantes dos Apartamentos individuais ou compartilhados;
- o) Contabilizar a crédito do **Condomínio** eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção Condominial.
- r) Gerir os **Serviços de Saúde** descritos no item 1.1.2. deste Contrato, sendo que a supervisão técnica ficará sob a responsabilidade de médico, a ser contratado pelo Condomínio, nos moldes previstos nos itens 1.4., 1.4.1. e 1.4.2. supra.



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

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DA CONTRATANTE**

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

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

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

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

### **CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA**

4.1. A **CONTRATADA**, pela gestão e disponibilização aos ocupantes dos Apartamentos dos serviços objeto deste Contrato (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde referidos nos itens 1.1.1 e 1.1.2.**), fará jus, mensalmente, a uma **Taxa de Administração**, a título de serviço operacional, assim distribuídos:

4.1.1. R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) multiplicados pelo número de unidades autônomas Apartamentos, a serem pagos, mediante rateio, com base na fração ideal de cada proprietário, até o dia 01 (primeiro) de cada mês; O valor acima indicado será corrigido anualmente desde a presente data, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV. Caso este último venha a ser extinto, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.1.2. O valor certo mensal referido na cláusula 4.1.1. deste Contrato se iniciará a partir da data realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Residencial Senior Living Gravataí**, a qual constitui marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.





4.1.3. Na hipótese de atraso nos pagamentos devidos à **CONTRATADA**, por motivo imputável à **CONTRATANTE**, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados na cláusula 4.1.1 deste Contrato, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

4.2. Além do valor certo mensal, a **CONTRATADA** fará jus à **Taxa de Operação** na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, conforme o disposto no Contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP) a que alude a cláusula 1.6 supra, não sendo admissível nenhuma sobreposição e nem dupla cobrança do referido valor.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS**

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS**

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



## CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA IKIGAI SENIOR LIVING

7.1. Durante a vigência deste Contrato, a **CONTRATADA** autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização da marca **Ikigai Senior Living**, (a "Marca"), incluindo a logomarca e signo distintivo, especificamente para os fins previstos neste instrumento.

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

7.3. O **Condomínio** compromete-se a utilizar a marca da **CONTRATADA** exclusivamente em razão da execução do presente Contrato, sempre com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**, sendo terminantemente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de rescisão imediata deste instrumento, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos decorrentes do uso não autorizado, bem como de outros consectários nas esferas civil, criminal e administrativa.

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

## CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

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

## CLÁUSULA NONA - MULTA POR RESILIÇÃO ANTES DE FINDO PRAZO CONTRATUAL



9.1. 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 total devido à título de remuneração da **CONTRATADA** à título de **Taxa de Administração** (conforme valor estipulado na cláusula 4.1. e 4.1.1 supra) multiplicado pelo número de meses que ainda restar até o final do prazo do presente contrato.

9.2.1. Se a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia) for da **CONTRATANTE**, além da penalidade prevista na cláusula 9.1. supra, deverá pagar à **CONTRATADA**, à título de perdas e danos e lucros cessantes, o valor equivalente à "Remuneração Por Desempenho Perdido", tal como previsto no contrato da SCP, calculada consoante a seguinte fórmula:

Valor médio do Resultado Líquido da SCP x **Taxa de Operação** da SCP x Percentual da Multa Cláusula 9.2.2.1 infra x Número de meses remanescentes da SCP

9.2.1.1. Para efeitos de apuração do Valor Médio do Resultado Líquido utilizado na fórmula supra, deverá ser observada a média do Resultado Líquido dos últimos 06 (seis) meses que antecederem a rescisão, ou o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos monetariamente pelo IPCA, o que for maior.

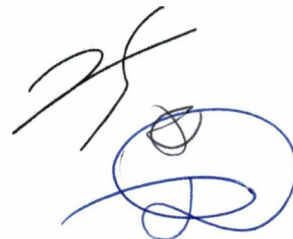
9.2.1.1. Quanto ao Percentual da Multa, será estabelecido da seguinte forma:

- Se a rescisão ocorrer nos primeiros 10 (dez) anos do Contrato, o percentual será de 100% (cem por cento);
- Se a rescisão ocorrer após os primeiros 10 (dez) anos do Contrato, o percentual passará a ser de 50% (cinquenta por cento).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO**

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

- (a) A violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das PARTES, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) Se for decretada falência de qualquer das PARTES, se qualquer das PARTES for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das Partes contratantes requeira recuperação extrajudicial ou judicial;



(c) o **CONTRATANTE** promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela **CONTRATADA**.

10.2. Na hipótese da ocorrência do disposto na alínea "a" da cláusula 10.1 deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de notificar a Parte Inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

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

10.4. Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito na cláusula 10.2 deste instrumento, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte Inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte Inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos previstos neste Contrato.

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

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

10.7. Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte denunciada, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte denunciante ou seus representantes.



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

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

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

10.10. Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado na cláusula 10.2 deste Contrato.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO**

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

- a) A **CONTRATADA**, dentro de 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao **CONTRATANTE** um demonstrativo contábil relativo às atividades condominiais, incluindo valores eventualmente devidos entre as Partes nos termos deste Contrato;
- b) A **CONTRATADA** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) A **CONTRATADA** disponibilizará e entregará ao **CONTRATANTE** os livros, documentos e registros a este pertencente e que estejam em seu poder;



d) A **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará o **CONTRATANTE** (áreas comuns e unidades autônomas) ao Síndico e/ou membros do Conselho. O **Condomínio** deverá ser vistoriado pelo Síndico, membros do Conselho e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;

e) A **CONTRATADA** suspenderá, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do advento do termo final deste Contrato, definitivamente, a utilização da marca da **CONTRATADA** e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no **Condomínio**, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação do **Condomínio** com a **CONTRATADA**.

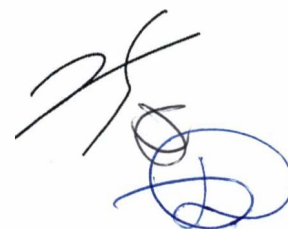
## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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



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

**CONTRATANTE: FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE (antes da instalação do CONDOMÍNIO):**

**Endereço:** Av. Dr. Nilo Peçanha, 1221, sala 803, Três Figueiras, Porto Alegre, RS  
**Telefone:** (51) 3519-8297

**CONTRATANTE: (após a instalação do CONDOMÍNIO):**

Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí  
ao Síndico em exercício

**CONTRATADA: INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**

**Endereço:** Av. Dr. Nilo Peçanha, 1221, sala 803, Três Figueiras, Porto Alegre, RS  
**Telefone:** (51) 3519-2027

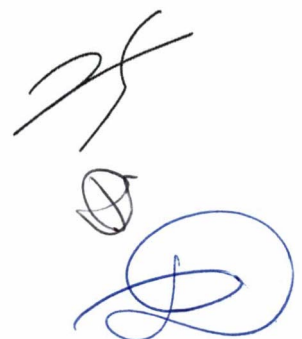
12.8. A **CONTRATANTE** desde já declara e anui que o presente Contrato somente poderá ser cedido pela **CONTRATADA** mediante anuência expressa e por escrito do Conselho Consultivo do Condomínio, desde que para empresa do mesmo grupo econômico da **CONTRATADA**, com igual expertise para atuar no ramo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

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

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

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

12.10. O não-exercício pelas PARTES de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia



tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

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

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

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

Por estarem justas e contratadas, as PARTES firmam o presente Contrato, elaborado em 2 (duas) vias, todas de igual teor e forma, com 02 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Porto Alegre, 22 de outubro de 2021.

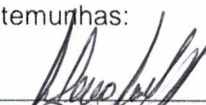


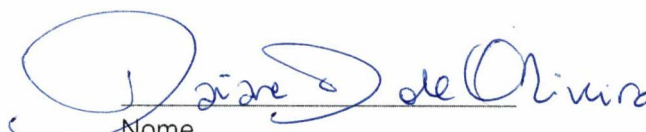
FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.  
CONTRATANTE



INCOME PROPERTIES GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.  
CONTRATADA

Testemunhas:

  
Nome: Delmir Jrme Ailo  
RG. 7037401564  
CPF 53703675048.

  
Nome  
RG. 1091981058  
CPF 012.330.690-63