

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM HOTELARIA

Que firmam entre si, de um lado,

como **CONTRATANTE**, a empresa **SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.270.620/0001-89, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, neste ato representada por quem de direito, a qual será sucedida pelo "**CONDOMÍNIO BACCO WINE HAVEN**", situado no Município de Garibaldi-RS, na Rua das Videiras nº 1.791 – Linha Baú, por ocasião da sua constituição; e

como **CONTRATADA**, a empresa **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, neste ato representada por seu administrador Sr. **Humberto Giacomello**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF nº 959.112.430-91, residente e domiciliado na cidade de Bento Gonçalves-RS, na Rua Vitoria nº 79, bairro Cidade Alta, CEP 95.700-364.

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 "**BACCO WINE HAVEN**" (o "Condomínio"), situado em Garibaldi-RS, na Rua das Videiras nº 1.791 – Linha Baú, com destinação comercial e hoteleira, o qual será constituído de 07 (sete) Blocos de 03 (três) pavimentos cada, denominados Bloco 1 – "Torre Tannat", Bloco 2 – "Torre Malbec", Bloco 3 – "Torre Chardonnay", Bloco 4 – "Torre Pinot Noir", Bloco 5 – "Torre Merlot", Bloco 6 – "Torre Syrah" e Bloco 7 – "Torre Cabernet", e um "Clube de Lazer", destinado a áreas condominiais gerais, além de 04 (quatro) Unidades Autônomas de Serviço, voltadas a prestação de serviços (Restaurante, Wine Bar, Espaço de Eventos e Salas de Spa). O Empreendimento contará, ainda, com 422 (quatrocentos e vinte e duas) vagas de

estacionamento, todas condominiais, sendo que 50 (cinquenta) destas vagas, quais sejam aquelas localizadas aos fundos do Clube de Lazer, serão de uso condominial geral, enquanto as 372 (trezentas e setenta e duas) restantes, localizadas ao redor dos blocos hoteleiros, serão de uso exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos.

b) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o **BACCO WINE HAVEN** foi concebido para abrigar atividades gastronômicas e de lazer (Restaurante, Espaço para Eventos, Wine Bar e Salas de Spa), bem como serviços de natureza hoteleira, tendo como diferencial a individualização das Unidades Autônomas Apartamentos (os "**Apartamentos**") e a prestação de diversos serviços que serão colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (os "**Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria**");

c) Em vista de tal destinação específica do **BACCO WINE HEAVEN**, os serviços serão prestados pela **CONTRATADA** no âmbito do Condomínio, utilizando-se de suas áreas comuns para a prestação dos ditos serviços, visando o atendimento dos condôminos e/ou ocupantes dos Apartamentos;

d) Os **Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria** objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a administração condominial com qualidade, cortesia e eficiência, segurança, recepção/concierge, limpeza dos Apartamentos etc., serão disponibilizados aos Condôminos e/ou ocupantes dos Apartamentos, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay-per-use*, conforme estipulado no presente Contrato;

e) Para a prestação dos **Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria** com qualidade, cortesia e eficiência, dentro de procedimentos e conceitos operacionais pretendidos, a **CONTRATADA** poderá contar com o apoio e parceria de empresa de administração de condomínios, que possua renomada experiência em administração de condomínios edifícios;

f) A **CONTRATANTE** concorda e reconhece que a **CONTRATADA** deverá ter a posse direta de todas as áreas comuns do **BACCO WINE HEAVEN**, de forma a viabilizar a administração e a gestão condominial objeto do presente Contrato;

Assim, as **PARTES** resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM HOTELARIA** (o "Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas e condições abaixo elencadas:

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 de Administração Condominial** e disponibilize determinados **Serviços de Hotelaria** no âmbito do **BACCO WINE HEAVEN**, conforme especificado nos itens **1.1.1.** e **1.4.** abaixo.

1.1.1. Os **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços de Hotelaria** a serem geridos e/ou disponibilizados obrigatoriamente 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/concierge e segurança 24 horas; e,
- e) Atividades de marketing e promoção do Empreendimento
- f) Gestão da Central De Locações das Unidades Autônomas Apartamentos.

1.2. Os **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços de Hotelaria** elencados no item **1.1.1.** supra, serão prestados em caráter obrigatório no âmbito do Condomínio. Desta forma o custeio dos mesmos será indispensável por parte de todos os Condôminos, por intermédio da quota condominial ordinária, sendo certo que constituem o conjunto de serviços mínimos que a **CONTRATADA** deverá obrigatoriamente colocar à disposição dos Condôminos e/ou ocupantes do Apartamentos, 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** poderá exercer a gestão geral do Condomínio, atuando também como Síndico, pelo período em que perdurar o presente Contrato.

1.4. A **CONTRATADA** prestará também outros **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços de Hotelaria**, diretamente ou mediante terceirização, ou ainda mediante parceria com terceiros, cuja contratação será em caráter opcional pelos Condôminos e/ou ocupantes dos Apartamentos, na modalidade *pay-per-use*, mediante sua solicitação. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço, sendo estes, dentre outros:

- a) Serviço de limpeza e arrumação diária dos Apartamentos;
- b) Serviço de lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos;
- c) Serviço de café da manhã e alimentação;
- d) Serviços de bem-estar;

- e) Serviços de transporte;
- f) Locação de equipamentos;
- g) Outros serviços complementares de natureza hoteleira.

1.5. Relativamente aos serviços *pay-per-use*, cuja contratação se dará em caráter opcional pelos Condôminos e/ou ocupantes, a **CONTRATANTE** não confere qualquer garantia à **CONTRATADA** de que eles serão efetivamente contratados.

1.6. Por ocasião do início das atividades do **BACCO WINE HEAVEN**, caberá à **CONTRATADA**, no âmbito de suas atribuições contratuais, selecionar e contratar em nome do Condomínio um administrador capacitado, que atuará com supervisor dos serviços prestados no Condomínio, o qual deverá atuar com o máximo zelo e em consonância com o padrão e filosofia do empreendimento.

1.7. O presente Contrato é firmado pelo prazo de 10 (dez) anos (fase operacional), acrescido, neste primeiro período de contratação – primeiros dez anos –, do período de fase pré-operacional, observado o item **1.7.1.** infra. A fase pré-operacional, se iniciará por ocasião da realização da Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, prevista no **§terceiro**, do **Art. 52**, da Minuta de Convenção de Condomínio, prevista ocorrer no prazo de até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se.

1.7.1. O presente contrato tem seus efeitos suspensos até a Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso do **BACCO WINE HEAVEN**, quando passará a vigorar na sua plenitude.

1.7.2. O marco inicial da contagem do prazo de 10 (dez) anos será contado a partir da data da expedição pela municipalidade, do alvará de funcionamento do **BACCO WINE HEAVEN**.

1.7.3. O prazo de 10 (dez) anos 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.

1.8. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA** fará também a gestão exclusiva da Central De Locações dos Apartamentos, de modo que a **CONTRATANTE** assegure que tomará as medidas necessárias para que a **CONTRATADA** possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.8.1. A **CONTRATADA** será a única e exclusiva responsável pela gestão da Central De Locações, nos termos e condições do Anexo II - Regimento Interno da Minuta de Convenção de Condomínio. Neste sentido, caberá à **CONTRATADA** observar as disposições da Convenção de Condomínio e de seu Anexo II - Regimento Interno para na gestão e administração da Central De Locações.

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 Minuta de Convenção de Condomínio, seu Anexo II - Regimento Interno (Central de Locações) e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais;
- b) Atuar como Síndico do Condomínio pelo prazo em que vigorar o presente Contrato, se assim decidido em AGO;
- 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 1º 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 Minuta da Convenção de Condomínio e seu Anexo II - Regimento Interno (Central de Locações), de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas apartamentos;
- 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, 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 Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos;

- o) Contabilizar a crédito do Condomínio eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder com o 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 Minuta de Convenção de Condomínio; e,
- r) Gerir e administrar a Central de Locações, de acordo com o Anexo II - Regimento Interno da Minuta de Convenção de Condomínio.

2.1.1. Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação (o "**Primeiro Orçamento**"), este deverá ser aprovado na Assembleia Geral Ordinária de Condomínio Sem Uso, 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 Minuta de Convenção de Condomínio e seu Anexo II - Regimento Interno, 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 de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria** desenvolvidos pela **CONTRATADA**;
- d) Não praticar ou não permitir qualquer ato que implique em locação paralela, diretamente ou por qualquer outro meio, inclusive por plataformas de intermediação

na exploração comercial dos apartamentos, cuja gestão da locação será realizada com absoluta exclusividade pela **CONTRATADA**; e,

- e) Aportar capital de giro inicial a título de despesas pré-operacionais, necessária para viabilizar a instalação do condomínio e o início dos **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços de Hotelaria** de que trata o presente Contrato, que serão prestados pela **CONTRATADA** no âmbito do Condomínio.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

4.1. A **CONTRATADA**, pela gestão e disponibilização dos serviços objeto deste Contrato (**Serviços de Administração Condominial** e **Serviços de Hotelaria** referidos no item **1.1.1.**), fará jus, mensalmente, a uma **Taxa de Administração**, a título de serviço operacional, observado o disposto a seguir:

4.1.1. Taxa de Administração, a ser definida por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, que se realizará no prazo de até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se e será calculada multiplicando-se o valor deliberado na Assembleia, com base na fração ideal de cada proprietário de unidades componentes do Empreendimento, até o dia 1º (primeiro) de cada mês; A **Taxa de Administração** acima indicada será corrigida 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. A **Taxa de Administração**, referida na cláusula **4.1.1.** deste Contrato, será devida a partir da data realização da Assembleia Geral de Instalação do **BACCO WINE HEAVEN**.

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 da **Taxa de Administração**, a **CONTRATADA** fará jus à **Taxa de Operação** na qualidade gestora da Central De Locações, no valor equivalente a **15% (quinze por cento)** do valor obtido mensalmente com a locação por curta temporada dos Apartamentos que estiverem na Central de Locações. A **Taxa de Operação** obedecerá as regras contidas no Anexo II – Regimento Interno da Minuta de Convenção de Condomínio.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento dos **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços de Hotelaria**, conforme disciplinado no presente Contrato, as áreas comuns de uso condominial ficarão disponíveis para 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 **BACCO WINE HEAVEN** passíveis de operação comercial na qualidade gestora condominial, 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 dos **Serviços de Hotelaria**, caberá a **CONTRATADA** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que os ditos serviços 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 STRETTA STAY

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

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

7.3. O Condomínio compromete-se a utilizar 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 irretratável, pelo prazo de execução deste Contrato, 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 – 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.

9.1.1. 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 a 20% (vinte por cento) da média mensal da remuneração recebida pela **CONTRATADA** nos últimos 12 (doze) meses de operação pelo número de meses que ainda restar até o fim do contrato, na condição de única e exclusiva gestora da Central de Locações.

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

- a) Se a rescisão ocorrer nos primeiros 05 (cinco) anos do Contrato, o percentual será de 100% (cem por cento); e,
- b) Se a rescisão ocorrer após os primeiros 05 (cinco) 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) A **CONTRATANTE** promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela **CONTRATADA**.

10.2. Na hipótese da ocorrência do disposto na **alínea "a" 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

h

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.** supra, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte Inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte Inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos 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. 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.

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, 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 Aviso de Recebimento (AR) ou transmitidos de forma eletrônica, com confirmação de leitura:

Se à **CONTRATANTE**:

SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (antes da instalação do Condomínio):

Endereço: Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, em Bento Gonçalves/RS

Telefone: (54) 3452-1734

Se ao **CONTRATANTE**: (após a instalação do Condomínio):

CONDOMÍNIO BACCO WINE HEAVEN

ao Síndico em exercício

Se à **CONTRATADA**:

STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.

h

Endereço: Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, em Bento Gonçalves/RS

Telefone: (51) 3273-0015

12.6. 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.

12.6.1. Por empresa do mesmo grupo econômico, para efeitos da Cláusula **12.6.** 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.

12.6.2. 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.

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

12.8. 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.

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

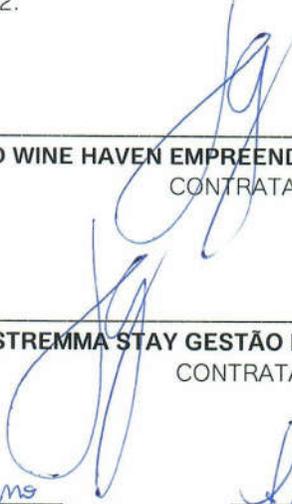
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

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

L

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.

22 de novembro de 2022.



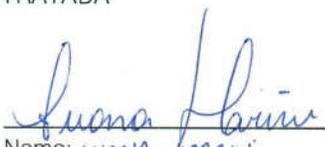
SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CONTRATANTE

STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA
CONTRATADA

Testemunhas:



Nome: Viviane Ghens
RG: 4112063187
CPF: 027745.240-67



Nome: LUANA MARINI
RG: 9112500385
CPF: 033667.190-36