6

PROPOSTA DE FISCALIZAÇÃO DA OBRA

3.4. Proposta de Fiscalização : CONCREMAT Engenharia e Tecnologia S.A.

8 - CONDIÇÕES COMERCIAIS

8.1 - CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

CRONOGRAMA DE SERVIÇOS DE GERENCIAMENTO

FASES	1.996	1.997												1.998												1.999										
	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
* PROJETO																																				
* PLANEJAMENTO																																				
CONSTRUÇÃO																																				
PRÉ-OPERAÇÃO																																				

* Fases não inclusas nesta proposta.

8.2 - CRONOGRAMA DE ALOCAÇÃO DE PESSOAL

EQUIPE	MESES																														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Gerente de Contrato																														
Técnico de Edificações																														
Operador de Micro																														
Supervisão e Gestão																														
Apoio de Planejamento e Administrativo																														

■ Residente na Obra em Porto Alegre/RS, atuação part-time
■ Residente no Escritório Central CONCREMAT (São Paulo), atuação part-time
□ Residente na Obra em Porto Alegre/RS, atuação full-time

8.3 - REMUNERAÇÃO

Considerando o escopo dos trabalhos propostos e o prazo de 30 (trinta) meses a partir de 01.04.97, o valor total dos serviços desta proposta imposta em **R$ 389.400,00** (trezentos e oitenta e nove mil e quatrocentos reais).

Neste preço, já estão incluídos encargos sociais e trabalhistas de acordo com a legislação vigente, horas extras, "over head", despesas fiscais, móveis, utensílios, equipamentos, transporte e alimentação da equipe, benefício e lucro da empresa.

Caso o prazo dos serviços ultrapasse o previsto, por razões alheias à nossa vontade, haverá um faturamento adicional "pro rata temporis" com base no valor global apresentado acima.

8.4 - FORMA DE PAGAMENTO

Será mensal em 30 parcelas iguais de **R$ 12.980,00** (doze mil, novecentos e oitenta reais) cada uma, com medições todo dia 30 de cada mês e vencíveis em até 3 dias úteis após a apresentação do relatório de obras da etapa correspondente.

8.5 - REAJUSTAMENTO

Os preços em reais serão reajustados de acordo com a legislação conforme a variação do índice A0157980 da FGV tomando-se como base o mês de Novembro de 1996.

8.6 - ENCARGOS DA MERCÚRIO

- Designar um representante seu para acompanhar o Contrato de Gerenciamento, o andamento dos serviços e para dirimir eventuais dúvidas a eles vinculados.
- Permitir a instalação em local visível de nossa placa de Responsabilidade Técnica com área exposta de até 8,0 m².
- Fornecimento de cópias de todos os documentos pertinentes ao projeto tais como: contratos com construtora, memoriais e especificações, cópias de projetos, detalhes executivos, etc.
- Fornecimento, instalação e manutenção de escritório no local das obras, para uso da Equipe de Gerenciamento durante a Fase Construção, dotado de mobiliário tais como: mesas, cadeiras, arquivos e telefone. As obrigações aqui definidas poderão ser repassadas para a Empreiteira do Empreendimento, a quem competirá o fornecimento, instalação e manutenção dos escritórios, mobiliários e equipamentos.

8.7 - DEMAIS CONDIÇÕES

A **CONCREMAT** manterá à suas expensas, placas segundo disposições do CREA, no local adequado da obra, fazendo menção a seus serviços.

Ressalvamos que os preços e demais condições comerciais ora propostos, foram definidos com base nos seguintes itens vigentes: tributos, encargos sociais e trabalhistas inclusive legislação salarial. Qualquer modificação nos itens acima especificados, resultará imediatamente na alteração proporcional dos preços constantes na presente proposta.

Eventuais modificações da conjuntura econômica atual que vierem a comprometer o inicial equilíbrio econômico e financeiro da presente proposição também acarretará a revisão das condições comerciais propostas, de forma a restabelecer este equilíbrio.

7

ESTUDO SOBRE DEPRECIAÇÃO

3.6.Estudo de Engenheiro pericial sobre Depreciação das Edificações aplicado às Construções do Fundo Hermes

Hugo Engel Gutterres
Eng.Civil / Seg.Trabalho CREA 44750

PARECER

Tema: Depreciação física de edificações.

Depreciação é um termo geral e amplo que abarca todas as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição do preço. A depreciação pode ser definida como o encargo ou a despesa anual que é feita ou prevista durante o período de vida útil para manutenção do investimento em edifícios. A depreciação é devida à idade, ao desgaste físico dos materiais, à obsolescência funcional e à obsolescência econômica. O desgaste ou deterioração dos materiais constitui a **depreciação física**, enquanto a perda de utilidade constitui a **depreciação funcional** e a queda em desuso constitui a **depreciação econômica**.

No presente trabalho será calculada unicamente a **depreciação física**, não obstante depreende-se, conforme exposição adiante, haver interação com a **depreciação funcional**.

Salienta-se que a depreciação física considerada é relativa às instalações e áreas comuns, cuja manutenção é encargo do proprietário da edificação. A manutenção dos componentes restritos às áreas privativas é encargo dos respectivos locatários.

Objetivo: O presente trabalho tem por objetivo a avaliação crítica das taxas alocadas à título de depreciação de imóveis adotados nas avaliações econômicas de empreendimentos, usualmente 2,5% a.a. sobre o custo dos mesmos, e sugerir para o *Projeto Hermes* a adoção de taxa obtida por técnica calcada em revisão bibliográfica e análise do projeto e processo construtivo de engenharia, dadas às características peculiares ao empreendimento, relacionado à depreciação física.

Situação atual: A adoção da taxa de 2,5% a.a. usualmente praticada nas avaliações econômicas de empreendimentos decorre de análise contábil que pressupõe vida útil de 40 anos e não origina-se em avaliação calcada em análises técnicas de arquitetura e engenharia.

A taxa a ser adotada, a título de depreciação física do imóvel, deverá basear-se na depreciação dos elementos construtivos e se relacionar intrinsecamente ao imóvel especificamente em estudo, tendo em vista que a depreciação é decorrência de fatores inerentes ao mesmo.

A depreciação é decorrente de aspectos <u>físicos</u> e <u>funcionais</u>. Os aspectos <u>físicos</u> constituem os desgastes decorrentes do uso, da idade e inclui a deterioração à qual está submetido o imóvel ao ser exposto às intempéries. A depreciação física de um imóvel é relacionada diretamente à qualidade e durabilidade dos materiais que o compõe, também podendo ser denominada decrepitude[1] do imóvel. A recuperação de avarias acidentais ou trabalhos decorrentes de adequações e as manutenções corretivas de instalações podem ser incorporadas aos elementos componentes da depreciação física, cujos custos estão intimamente relacionados à concepção operacional do projeto e à técnica construtiva adotada na execução das obras físicas.

A depreciação <u>funcional</u> relaciona-se diretamente aos aspectos urbanísticos, projetivos e conceptivos do empreendimento e envolve a inadequação (falhas na concepção), superação (obsoletismo) e anulação (não adaptável a novas demandas de uso). A avaliação dos aspectos urbanísticos não faz parte do escopo deste trabalho. No entanto cabe ressaltar que o empreendimento em tela, no que se refere à engenharia, apresenta uma série de cuidados que tendem a neutralizar os efeitos do obsoletismo e da anulação. Esses cuidados são: Estrutura independente e vãos possibilitando o reagrupamento de diversos elementos (conjuntos comerciais

[1] Cairos, Hélio de, Depreciação de Imóveis, Avaliações para Garantias, IBAPE, São Paulo, Editora Pini, 1983.

Rua Murilo Furtado, 40/404 Petrópolis 90470-110 Porto Alegre RS (051) 336-4491 Cel 987-0886 engengel@via-rs.com.br

depreciação funcional, onde verifica-se uma crescente e progressiva demanda por novos meios tecnológicos.

Observa-se uma sobreposição entre a depreciação física e a funcional, mais notadamente no que tange ao obsoletismo, tendo em vista que a concepção projetiva que permite e vislumbre flexibilidade das instalações, sejam elétricas, hidráulicas, comunicações e afins, ao mesmo tempo que leva a uma redução da depreciação física, leva a uma redução da depreciação funcional, ao permitir que o empreendimento, sem interferir na sua operação, possa ser atualizado tecnologicamente.

Em contraponto aos aspectos de projeto e construção correntes, responsáveis pela depreciação de imóveis em nosso meio e, particularmente por demandas judiciais, onde se apresentam os casos mais graves, o *Projeto Hermes* apresenta diferenciais que implicam numa análise de depreciação diferenciada e por conseguinte uma taxa diferenciada.

Na concepção arquitetônica, relacionada às instalações complementares, verifica-se a previsão de ***shafts***, ou seja, as instalações, fator importante na depreciação física de edificações, são plenamente acessíveis, de forma que obras de recuperação, manutenção e atualização podem se desenvolver com baixos custos, sem transtornos, reduzindo sobremaneira a depreciação, física, funcional e o próprio obsoletismo. Nos projetos correntes a manutenção implica em obras destrutivas.

Verifica-se também a adoção de um revestimento de fachadas na forma de granito polido, blocos de concreto tipo ***split*** aparentes e painéis de concreto pré moldado, evitando materiais que desgastam como cerâmicos ou afins, e nos rejuntes que demandariam, comparativamente, custos de manutenção mais elevados.

Os Custos previstos: A planilha de custos do *Projeto Hermes* apresenta um total estimado em R$ 28.000.000,00 (jun 96) . Os custos podem ser agrupados em percentuais como é apresentado adiante, considerando a depreciação física para 40 anos, que é estimada em 31%, num cenário talvez conservador, sem prejuízo de outros cenários. Edificações convencionais teriam uma taxa na ordem de 35%, conforme Ruy Canteiro.

Componentes da Edificação	% do Custo Estimado	% Depreciação Estimada para 40 anos	
		por componentes	sobre custo total
Fundações	3,65	-x-	-x-
Estrutura	15,07	-x-	-x-
Alvenaria	4,0	108	4,3
Hidráulica	3,37	59	2,0(*)
Elétrica	2,46	53	1,3(*)
Instalações complementares	13,74	18	2,5
Impermeabilizações	1,5	100	1,5
Revestimentos internos	0,52	192	1,0
Revestimentos externos	2,46	37	0,9
Pisos	4,54	93	4,2
Esquadrias	6,15	41	2,5
Elevadores	6,00	97	5,8
Forros	2,11	95	2,0
Vidros	1,0	90	0,9
Paisagismo	1,16	9	0,1

Outros	19,18	10	2,0
Serviços Gerais Administrat.	13,09	-x-	-x-
Totais	100,00		31,0

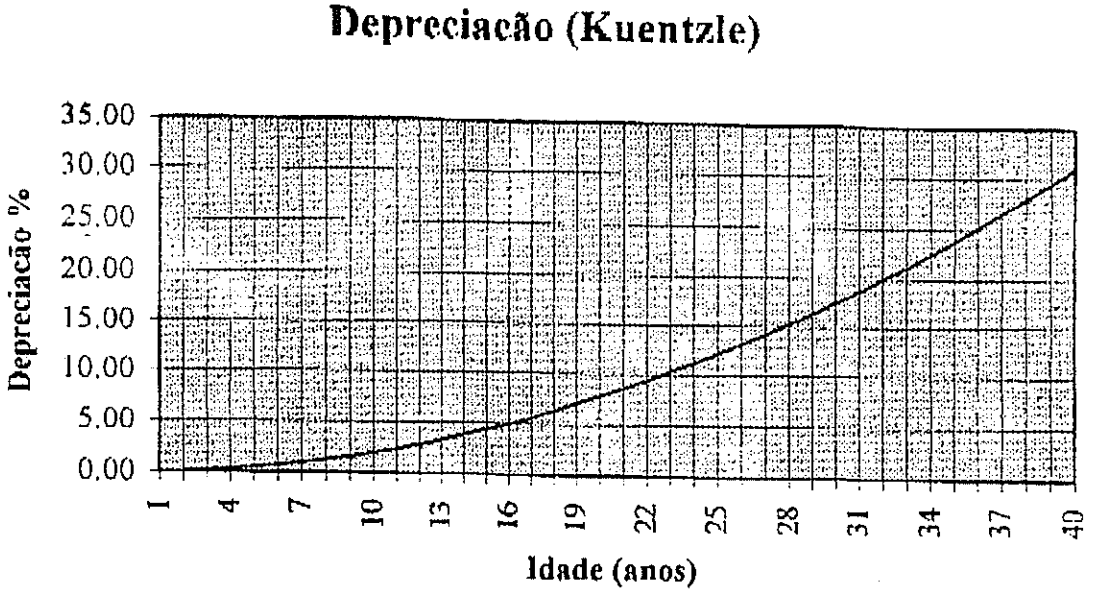
(*) Reduzidos para o projeto Hermica, tendo em vista sua concepção projetiva (*shafts* et al.)

Conclusão: Fazendo-se uma projeção para uma vida útil de 40 anos, com base nos estudos desenvolvidos em referência já citada[2] (para estado de conservação regular e idade de 25 a 50 anos), estima-se haver uma depreciação física da ordem de 31%, num cenário conservador, tendo em vista as características projetivas e construtivas das edificações componentes do empreendimento enfocado, distintamente de um projeto convencional, onde tal depreciação seria da ordem de 35%.

A sustentação de tal hipótese de percentual para depreciação física do imóvel, por si só, já se constitui num indicador da fragilidade que qualquer outro valor arbitrariamente adotado encerra, em virtude de ser investido de grande fator de subjetividade, dando margem às mais variadas interpretações e distorções.

A taxa de depreciação ora calculada encerra a menor subjetividade possível baseando-se no conhecimento das técnicas construtivas e concepções projetivas empregadas no projeto. Maior precisão poderia apenas ser alcançada através de registros de controle estatístico quanto ao histórico depreciativo de uma construtora, o que não existe em nosso país.

Recomenda-se que o cálculo da taxa de depreciação física ao longo do tempo seja efetuada através do Método da Parábola de Kuentzle, conforme segue:



O Método da Parábola de Kuentzle implica na equação $\delta = (n^2 - x^2) / n^2$, onde δ = porcentagem do valor depreciável (fisicamente), ou seja, 31% do custo do imóvel. Estima-se que o edifício terá vida útil de 40 anos e sua depreciação será de até 31%; n = a vida útil do imóvel e x = idade do imóvel no momento da avaliação (no caso 40 anos).

Porto Alegre, 17 de setembro de 1997.

Hugo Engel Gutterres

8

CONTRATOS COM OS OPERADORES

3.5. Contratos dos Operadores:

Hospital:	**Seguradora BLUE LIFE**
Hotel:	**NHT Hotelaria e Turismo S/A**
C. Conveniências:	**GRACO A&P Ltda**
Estacionamento:	**NPark- Administração de Estacionamentos e Garagens Ltda .**

Blue Life
ASSISTÊNCIA MÉDICA

São Paulo, 02 de outubro de 1996.

À
MERCÚRIO
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Att. Sr. Leonidas Zelmanovitz

Prezado senhor,

Pela presente estamos confirmando nosso interesse de participar do projeto Hermes a ser desenvolvido em área situada na rua Primeiro de Janeiro, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na qualidade de arrendatários do prédio destinado ao Hospital que será construído em área de 3.948,33 m² correspondente ao lote 3 identificado em planta de situação executada pela empresa Granzotto e Cassiano Arquitetos.

Proposta do Arrendamento:

1- Distribuição de leitos:
- Internação Convencional: - 30 quartos com 1 leito e 30 quartos com 2 leitos;
- UTI: - 25 leitos, sendo 10 leitos quando da implantação de um serviço de urgência cardiológica;
- Hospital Dia: - 20 leitos.

2- Produção de serviços prevista:
- Internação Convencional: 24 hs/dia - 365 dias/ano
  Quarto com 1 leito: 30 x 365 = 10.950 diárias (100%)
  Quarto com 2 leitos: 60 x 365 = 21.900 diárias (100%)
- UTI: 24 hs/dia - 365 dias/ano
  25 x 365 = 9.125 diárias (100%)
- Hospital Dia: 20 leitos p/ internação em 264 dias ao ano com 50% de reocupação por dia, 30 x 264 = 7.920 diárias (100%)

Blue Life
ASSISTÊNCIA MÉDICA

3- Quadro de receitas previstas: (R$ x 1.000)

	Produção Anual	Valor Unitário	60%	75%	90%
H. Dia	7.920	R$ 100,00	475,00	594,00	718,80
Q. 1 leito	10.950	R$ 156,00	1.024,92	1.281,15	1.537,38
Q. 2 leitos	21.900	R$ 80,00	1.051,20	1.314,00	1.576,80
UTI	9.125	R$ 275,00	1.505,63	1.882,03	2.258,44
Total			4.056,75	5.070,94	6.085,13

3.1- As diárias a serem praticadas no Hospital Hermes serão iguais as mais altas entre as praticadas pelos hospitais de Porto Alegre, especialmente o Hospital Moinhos de Vento, já considerado o desconto fornecido para os convênios, não podendo ser inferior as diárias indicadas no quadro acima atualizadas por índice médio praticado pelos hospitais classificados como de primeiro padrão quanto a qualidade dos serviços prestados.

4- Quadro do Arrendamento

Ano	*Receita Total Internação*	*Arrendamento Anual*
1º	R$ 4.056.750,00	R$ 689.647,50
2º	R$ 5.070.940,00	R$ 862.059,80
3º	R$ 6.085.130,00	R$ 2.129.795,50

4.1- O pagamento do arrendamento será feito mensalmente, mediante comprovação da receita do mês anterior por auditoria a ser indicada pelo fundo imobiliário, entendendo-se início do arrendamento a construção do hospital devidamente concluída e entregue.

5- Tempo de arrendamento: mínimo de 10 anos com opção de renovação de ambas as partes.

Blue Life
ASSISTÊNCIA MÉDICA

6- Pagamento do arrendamento:

• 17% da receita bruta pagáveis mensalmente decorrente das diárias de internação Convencional, UTI e Hospital Dia nos 1º e 2º anos após início de funcionamento do mesmo, previsto como tempo de construção até 24 meses.

• 35% da receita bruta pagáveis mensalmente decorrente das diárias de internação Convencional, UTI e Hospital Dia do 3º ao 10º ano de vigência do arrendamento;

• A Blue Life se compromete a manter um pagamento mensal mínimo pelo arrendamento de acordo com o proposto abaixo:

- 1º ano .....R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais);
- 2º ano .....R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);
- 3º ano ao 10º ano ....R$ 100.000,00 (cem mil reais).

• Esse pagamento mínimo mensal de arrendamento será atualizado pelo mesmo índice médio utilizado para reajuste das diárias, praticado pelos hospitais classificados como de primeiro padrão quanto a qualidade dos serviços prestados.

7- A Blue Life terá o direito de solicitar modificações internas no projeto já existente antes do início das obras para o fim de adaptá-lo as reais necessidades, respeitando sua concepção original, metragem e seleção de materiais.

8- A Blue Life receberá o prédio do Hospital totalmente concluído em até 30 meses, pronto para iniciar o funcionamento, a contar do encerramento da oferta pública da segunda emissão de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes.

9- A Blue Life será responsável pela aquisição dos equipamentos do hospital que serão de sua propriedade, sendo sua opção do modelo de aquisição a ser utilizado.

Em não ocorrendo a prorrogação do arrendamento o equipamento será indenizado ou permanecerá no hospital mediante negociação.

Blue Life
ASSISTÊNCIA MÉDICA

10- A Blue Life terá o direito de tercerizar os serviços do hospital que julgue necessário.

11- Esta proposta tem validade de 30 dias a partir desta data e pedimos a V. Srª. que aponha sua acordância na cópia da presente até a data limite da mesma.

12- O contrato de arrendamento, respeitando as bases dessa proposta deverá ser assinado pelas partes no prazo de validade dessa proposta.

13- O contrato de arrendamento deverá ser feito em nome da coligada Consult Sul, com o aval pessoal do Dr. Ayres da Cunha Marques, sua esposa Drª. Nancir da Cunha Marques e da Associação de Médicos São Paulo, acionista majoritário da Companhia de Seguros American Life e que explora os planos de assistência médica Blue Life, Consult, Servital e American Life.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente

Dr. Ayres da Cunha Marques

Drª. Nancir da Cunha Marques
Superintendente Adm./Financeira

De acordo,

Leonidas Zelmanovitz

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Entre os abaixo assinados:

De um lado,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES, com sede na Cidade de Brasília, SRT/SUL Q. 701 - Edifício Palácio do Rádio II - sala 433 - Distrito Federal, tendo como instituição administradora à Mercúrio Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrito no CGC do MF sob Nº 72.600.026/0001-81, inscrição estadual nº 073.532.83/001-17, neste ato representado por seu Diretor sr. Leônidas Zelmanovitz, brasileiro, solteiro, advogado, residente na Praça Dom Feliciano, 56 - apto. 124 - Centro Porto Alegre - RS, portador do RGº 30.041.886-07 e inscrito no CPF do MF sob nº 346.082.300-34, doravante denominado "HERMES" e/ou **"PROPRIETÁRIA".**

De outro lado,

NHT HOTELARIA E TURISMO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - Bloco "E" 8º andar, inscrita no CGC/MF sob Nº 47.177.654/0001-59, registrada na EMBRATUR sob Nº 011.620.020-8, representada neste ato de acordo com seus Estatutos Sociais, doravante denominada simplesmente **"NHT"**.

Considerado que a NHT é sociedade integrante de um sistema de Turismo liderado pela ACCOR S/A - FRANÇA, de quem é a subsidiária brasileira, sistema turístico esse que compreende uma cadeia de Hotéis descentralizados, conhecido pela denominação NOVOTEL.

Considerando que a **PROPRIETÁRIA**, vai construir na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, um **HOTEL**, de 120 apartamentos de acordo com os padrões da rede NOVOTEL, doravante denominado simplesmente **HOTEL**, que se localiza na Avª Carlos Gomes, Bairro Petrópolis;

Considerando que a **PROPRIETÁRIA** deseja arrendar a operação desse **HOTEL à NHT**, que atua como arrendatária e operadora de Hotéis, sendo a licenciada exclusiva para o Brasil da marca e do sistema NOVOTEL, beneficiando-se dos conhecimentos da ACCOR nessa área;

Considerando que a **NHT** aceita operar dito **HOTEL** sob o regime de arrendamento e com a marca NOVOTEL;

Têm as partes entre si justo e acordado o presente **"CONTRATO DE ARRENDAMENTO"**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO OBJETO DO CONTRATO

O objeto do presente Contrato é o arrendamento à **NHT** do imóvel com estacionamento, benfeitorias e equipamentos integrantes do **HOTEL** construído na localização acima especificada, cuja descrição consta do ANEXO I que fica fazendo parte integrante deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **NHT** inspecionará o imóvel e equipamentos integrantes do **HOTEL**, que deverão estar de acordo com as especificações dos projetos orientados e aprovados pela **NHT** e portanto em condições de servir à exploração Hoteleira, incluindo-se dentre os equipamentos, as linhas telefônicas, etc;

a) Nesta ocasião a **PROPRIETÁRIA** entregará à **NHT** uma relação completa de inventário dos bens e equipamentos instalados, e que farão parte integrante deste Contrato, para todos os fins de direito;

b) Findo o prazo contratual a **NHT** se obriga a devolver o **HOTEL** em perfeitas condições de conservação considerando o seu desgaste pelo tempo de uso - ANEXO I.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Quaisquer benfeitorias ou investimentos que a **NHT** venha a executar no imóvel, para fins de sua
exploração e que não possam ser removidas, passarão a integrar o mesmo e não serão objeto de indenização por ocasião do término do Contrato, não se obrigando, ela **NHT**, à reposição de novos equipamentos com relação à aqueles que sofrerem desgaste normal de uso.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A **NHT** deverá promover a operação do **HOTEL**, como unidade afiliada à Rede **NOVOTEL**,

ASSESSORIA JURÍDICA NHT

utilizando o nome **NOVOTEL** - PORTO ALEGRE, incluindo a marca , as siglas e sinais distintivos da marca, anúncios e painéis.

CLÁUSULA SEGUNDA
DA VIGÊNCIA

O presente Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e vigerá pelo prazo 10 anos a partir da data da abertura do hotel ao público. Quando da abertura do hotel ao público será firmando um "TERMO DE ENTREGA" ANEXO II pelas duas partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No fim desse período inicial de 10 (dez) anos, o presente Contrato será automaticamente renovado por período quinquenais sucessivos. No caso de uma das partes desejar por fim ao Contrato no término do período inicial ou dos períodos quinquenais subsequentes, ela deverá avisar à outra parte com uma antecedência de 12 (doze) meses antes do fim do período em curso, por carta registrada com aviso de recepção. Todavia expirando o presente Contrato, por qualquer que seja o motivo, a **PROPRIETÁRIA**, no prazo de 30 dias, retirará, as suas expensas, todos os símbolos, marcas ou modelos, brochuras e outros documentos publicitários que façam referência à MARCA **NOVOTEL**. Obriga-se igualmente a **PROPRIETÁRIA**, desde a Notificação da denúncia Contratual, a levar ao conhecimento da clientela, mediante a fixação no átrio da recepção e no balcão da recepção, que o seu estabelecimento deixa de fazer parte da
cadeia a partir da data do término do presente Contrato. De qualquer modo, a **PROPRIETÁRIA** obriga-se, até expirar o Contrato, a não dar publicidade, seja de que natureza for, susceptível de informar a terceiros da eventual adesão de seu estabelecimento à outra cadeia Hoteleira.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No término do Contrato, em seu período original, ou mesmo se rescindido antecipadamente, as partes firmarão um "Termo de Restituição do **HOTEL**".

CLÁUSULA TERCEIRA
DAS OBRIGAÇÕES DA PROPRIETÁRIA

São Obrigações da **PROPRIETÁRIA**:

a) Entregar o **HOTEL** em perfeitas condições livre de ônus e encargos de qualquer espécie e que permitam à **NHT**, uma exploração regular e tranquila do mesmo, mantendo-a indene a qualquer tipo de reclamação, trabalhistas, fiscais, crediticias etc;

b) Conservar a plena inteira propriedade do **HOTEL**, não gravando sobre ele qualquer direito que venha a afetar a livre exploração do referido **HOTEL** pela **NHT**, durante o período de arrendamento, cuidando para que o mesmo seja mantido na classificação originalmente prevista de 4 Estrelas; quanto as exigências de construção e equipamentos;

c) Realizar por sua conta durante a operação do **HOTEL**, desde que devidamente comprovados, todos os reparos relacionados como defeitos de construção ou instalação que forem apresentados pela **NHT**, bem como modificações e melhorias decorrentes de exigências legais ou regulamentares, principalmente em matéria de segurança, mantendo o **HOTEL** em perfeitas condições de operacionalidade, nos termos do disposto na Cláusula NONA;

d) Não interferir, nem se imiscuir na exploração do **HOTEL**. Fica expressamente acordado que a **PROPRIETÁRIA** terá o direito de se dirigir, a qualquer tempo, diretamente à **NHT**, através de seus representantes legais, por escrito, sobre qualquer assunto que afete o **HOTEL** ou a sua eficiente operação;

CLÁUSULA QUARTA
DAS OBRIGAÇÕES DA NHT

São Obrigações da **NHT**:

a) Operar o **HOTEL** por sua conta e risco, salvo aqueles riscos que são da **PROPRIETÁRIA**, e os que foram por ela assumidos;

b) Exigir sempre dos empregados e prepostos a observância rigorosa das cautelas adequadas, gerindo e administrando o **HOTEL** dentro dos padrões exigidos pela legislação específica;

c) Efetuar a reposição do pequeno material de operação relativo ao **HOTEL**;

d) Receber as receitas resultantes da exploração concedidas por este Instrumento, assumindo inteira responsabilidade pelo pagamento das

despesas operacionais, as quais incluem as despesas relativas ao pessoal empregado pela **NHT** para operação do **HOTEL** e que estejam devidamente vinculadas à **NHT**, assim como as referentes à manutenção dos equipamentos do **HOTEL**;

e) Arcar com as despesas relativas ao consumo de água, telefones, força e luz do **HOTEL**, a contar da data da entrega do **HOTEL** à **NHT**, e qualquer outras taxas decorrentes da operação do **HOTEL**, bar, restaurante e serviços, bem como impostos, taxas e contribuições cobradas por quaisquer instâncias e poder, salvo o IPTU que será da responsabilidade da **PROPRIETÁRIA**;

f) Subscrever seguro total de responsabilidade civil contra danos dos bens da **PROPRIETÁRIA** ou de terceiros e danos causados a pessoas até a efetiva restituição do imóvel;

g) Subscrever um Contrato de seguro contra incêndio, explosão e estragos provocados por água, no montante igual a 100% (Cem por cento) do valor do **HOTEL**, e contra roubo de bens pertencentes à **PROPRIETÁRIA**, assim como o seguro que garanta as despesas fixas, em decorrência da paralização da operação do hotel, sendo que das apólices deverá constar uma cláusula de renúncia a recurso contra a **NHT** no caso de bens que estiverem cobertos pela apólice, Todas as apólices de seguro serão feitas em nome da **PROPRIETÁRIA**.

h) Explorar por conta própria ou por meio de terceiros, os comércios e atividades anexas ao **HOTEL**, fazendo constar dos Contratos de exploração

ou locação que as vigências dos mesmos estarão limitadas à vigência do presente arrendamento;

i) Manter o **HOTEL** em bom estado, efetuando, ou mandando efetuar, os trabalhos de pequena manutenção de rotina, desde que não hajam vícios de projeto, produto ou instalação dos mesmos, ou ainda que o desgaste seja causado por condições que independam da atuação da **NHT**;

j) Apresentar mensalmente a **PROPRETÁRIA** demonstrativo financeiro contendo as Receitas Líquidas do **HOTEL**, até o 10º dia útil do mês seguinte a sua operação. Esses demonstrativos servirão de base à apuração da remuneração a ser recebida pela **PROPRIETÁRIA**;

l) Cooperar com os auditores independentes contratados pela **PROPRIETÁRIA** para examinar os livros e documentos contábeis e fiscais do **HOTEL** relativamente aos registros das receitas e despesas provenientes da hospedagem. O custo de todas as auditorias serão a cargo da **PROPRIETÁRIA**. Os auditores deverão ser indicados pela NHT para escolha por parte da **PROPRIETÁRIA**.

m) Manter válidas, com a assistência da **PROPRIETÁRIA**, e às suas custas, todas as licenças e autorizações necessárias a exploração do **HOTEL**.

CLÁUSULA QUINTA
DA REMUNERAÇÃO

A **NHT** pagará para a **PROPRIETÁRIA** os percentuais abaixo discriminados calculados sobre a receita de hospedagem, a qual é entendida como a receita, menos impostos e contribuições como ISS/ICMS/PIS/COFINS e quaisquer outros ou outras que venham a ser criadas, que sejam devidas pela **PROPRIETÁRIA** sobre suas receitas; ou seja:

a) No 1º ano 15% e, no 2º ano de operação, a importância correspondente à 20%

b) Do 3º ano em diante até o 10º ano de operação a importância correspondente à 28%.

Nos percentuais acima estão incluídos 3% referentes ao fundo de obras e que terão o tratamento disciplinado no parágrafo terceiro abaixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A remuneração será paga pela **NHT** à **PROPRIETÁRIA** até o dia 15º útil de cada mês, seguinte ao vencido.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Qualquer tolerância da **PROPRIETÁRIA** quanto ao recebimento das remunerações que lhe forem devidas, fora dos prazos pactuados, importará em atualização diária dos valores pelo IGPM, mais 1% ao mês pro-rata-dia de atraso,. O atraso de mais de 3 vezes ou o pagamento da remuneração, além do vencimento da parcela seguinte, ensejará a imediata rescisão deste Contrato, nos termos do item 11.4.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Será destinado o equivalente a 3% da Receita líquida de hospedagem do **HOTEL** e que está incluído na remuneração constante do caput da presente cláusula, para o "Fundo de Obras" cuja utilização será a conservação do imóvel e a reposição dos equipamentos. O "Fundo de Obras" será depositado em conta bancária operacional conjunta e em agência bancária

de comum acordo. Essa conta bancária será separada e distinta de quaisquer outras contas, sendo destinada exclusivamente para tal finalidade. As sobras de um exercício se acumulam para o exercício seguinte.

Ficando claro que esta verba não se aplicará às obras e despesas mencionadas na letra m da Cláusula 4ª e no item 9.2. da Cláusula 9ª., assim como não se aplica, aos aspectos construtivos tais como estabilidade, estanqueidade etc, objetos de garantia pela construtora pelo período de 5 anos, conforme estabelecido pelo código civil.

PARÁGRAFO QUARTO - A **NHT** receberá os valores devidos a **PROPRIETÁRIA** por conta desse arrendamento, em nome dessa, não se constituindo esses valores em receita da **NHT.**

PARÁGRAFO QUINTO - A **PROPRIETÁRIA** será responsável perante o fisco pelos valores dos tributos devidos em virtude de suas receitas.

CLÁUSULA SEXTA
DA VINCULAÇÃO DO PESSOAL

Será diretamente vinculado e subordinado à **NHT**, todo o pessoal que a qualquer título for utilizado pela **NHT** na execução do serviços de que trata este Instrumento, não tendo com a **PROPRIETÁRIA** relação jurídica de qualquer natureza, salvo aquelas relações que eventualmente existam em relação às contratações anteriores à entrada da **NHT**.

CLÁUSULA SÉTIMA
DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

A **NHT** poderá ceder e transferir o presente Contrato para qualquer empresa da qual participe como acionista ou quotista majoritária, ou da qual seja controladora. Na hipótese de transferência ou cessão à terceiros, com as quais a **NHT** não mantenha qualquer um dos relacionamentos mencionados, a **PROPRIETÁRIA** deverá ser consultada previamente sobre tal possibilidade podendo concordar ou não, sob pena de recisão antecipada do Contrato.

CLÁUSULA OITAVA
DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO HOTEL

Em caso de destruição total do **HOTEL**, fica rescindido de pleno direito o presente CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Havendo destruição parcial do **HOTEL**, devido a risco coberto por seguro, a **PROPRIETÁRIA** compromete-se a consertar ou mandar consertar, ou reconstruir, às suas custas, dentro do menor prazo possível e de maneira que, após o serviço, fique idêntico ao que era anteriormente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso a **PROPRIETÁRIA** não venha consertar, mandar consertar, ou reconstruir o **HOTEL**, o presente Contrato poderá ser rescindido arcando a **PROPRIETÁRIA** com os ônus de tal rescisão.

CLÁUSULA NONA
REPARAÇÕES, MODIFICAÇÕES E AUMENTOS

9.1 - GRANDES REPARAÇÕES, MODIFICAÇÕES E AUMENTOS.

A **PROPRIETÁRIA** deverá efetuar, sempre que se tornarem necessárias, modificações, melhorias e adaptações para manter sempre o **HOTEL** em seu
caráter, tanto no que diz respeito ao seu aspecto, como no que diz respeito à qualidade e rentabilidade de sua operação, executando-se as reparações que não forem de rotina, referidas na letra "i" da Cláusula Quarta do presente Contrato,
para esse fim, a **NHT** elaborará anualmente um orçamento de investimento que será apresentado à **PROPRIETÁRIA**. Nenhuma modificação, acréscimo ou melhoria que implique na modificação de estrutura ou que acarrete a mudança de categoria do **HOTEL**, poderá ser efetuada sem o consentimento das duas partes. Estas obras nada tem a ver com as mencionadas no §3º da Cláusula 5ª anteriormente referida.

9.2 - REPARAÇÕES E MODIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS.

Se, a qualquer momento, durante a exploração do **HOTEL** pela **NHT**, reparações, modificações, acréscimos outros, forem exigidos em função do direito de construção e de dispositivos legais, regulamentares ou

administrativos, principalmente em matéria de segurança, essas reparações, modificações ou transformações, deverão ser efetuadas e planejadas pela **PROPRIETÁRIA** a seu custo, com prontidão e acarretando o mínimo de perturbações possíveis na exploração do **HOTEL**.

CLÁUSULA DÉCIMA
DA DENOMINAÇÃO DO HOTEL

Durante todo o período de exploração, o **HOTEL** será conhecido sob o nome **NOVOTEL PORTO ALEGRE** sendo vedado à **PROPRIETÁRIA** após o término do Contrato, utilizar esta sigla ou qualquer objeto ou documento fazendo referência à marca **NOVOTEL**, obedecido o disposto no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
DA RESCISÃO

11.1 - Em caso da omissão grave a qualquer das obrigações do presente Contrato por **NHT** ou pela **PROPRIETÁRIA**, a parte que tiver queixa avisará a outra por meio de carta registrada com aviso de recebimento, especificando a natureza da omissão, devendo esta ser sanada no prazo de 1 (um) mês e o não atendimento implicará na rescisão do Contrato, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data desta comunicação, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes para a parte prejudicada.

11.2 - Caso a **PROPRIETÁRIA** coloque à venda o **HOTEL** objeto do presente arrendamento, fica desde já assegurado à **NHT** o direito de preferência da aquisição em condições iguais a qualquer pretendente, caso a **NHT** não adquira o **HOTEL**, o adquirente deverá respeitar o presente contrato durante toda sua vigência e cumpri-lo tal como aqui está estabelecido.

11.3 - Qualquer uma das partes poderá rescindir o presente Contrato, na hipótese de qualquer uma delas venha entrar em processo de concordata, falência ou liquidação.

11.4 - No caso da rescisão do Contrato por falha grave, devidamente comprovada a qualquer uma das disposições ora pactuadas, comprovadas judicialmente, a parte prejudicada receberá uma indenização correspondente ao valor pago a título de arrendamento durante os últimos 6 (seis) meses de operação, corrigidas monetariamente de acordo com os índices oficiais que forem utilizados para reposição efetiva do valor da moeda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 - Quaisquer comunicações, notificações ou avisos ente as partes deverão ser feitos por escrito e endereçados da seguinte forma:

NHT HOTELARIA E TURISMO S/A.
ADMINISTRAÇÃO: AV. MARIA COELHO AGUIAR, 215 - BLOCO "E"
8º ANDAR - PARTE A - JD. SÃO LUIS
05805- 900 - SÃO PAULO/SP
A/C DA DIRETORIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES,
SRT/SUL Q. 701 - EDIFÍCIO PALÁCIO DO RÁDIO II - SALA 433 -
DISTRITO FEDERAL/BRASÍLIA
A/C DIRETORIA

NO CASO DE MUDANÇA DOS ENDEREÇOS OU DE QUALQUER DOS DADOS AQUI REFERIDOS, AS PARTES SE COMUNICARÃO POR ESCRITO.

12.2 - A tolerância de qualquer das partes com relação ao descumprimento pela outra de qualquer dos termos ou obrigações deste Contrato não

constituirá perdão, renúncia ou novação com relação a estes termos ou obrigações cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo.

12.3 - As partes não poderão ser responsabilizadas por qualsquer faltas ou atrasos no cumprimento de suas obrigações, nos termos do presente Contrato, em decorrência dos motivos fora de seu controle, casos fortuitos ou eventos de força maior consoante ou previsto no parágrafo único do artigo 1.058 do Código Civil Brasileiro, tais como, entre outros, atos praticados por autoridades, atos de terceiros, greves, questões trabalhistas, enchentes, incêndios, calamidades públicas, problemas de falta ou carência de transportes, mão-de-obra, materiais, energia, água e gás.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

13.1 - A **NHT** através de seu representante legal assinará termo de fiel depositário dos bens equipamentos e pertences relacionados no inventário deste Contrato.

13.2 - Durante toda a vigência do presente Contrato e sujeito a comunicação com 1 (uma) semana de antecedência, os representantes da

ASSESSORIA JURÍDICA

PROPRIETÁRIA terão direito de visitar o **HOTEL** e realizar uma vistoria técnica uma vez por mês. Todavia, essas visitas e vistorias técnicas, deverão ser efetuadas de forma a causar o mínimo de transtorno ao funcionamento normal do **HOTEL**.

13.3 - A **NHT** concorda em que a **PROPRIETÁRIA** está isenta de qualquer responsabilidade por danos à pessoas ou bens, por qualquer que seja a causa, seja no **HOTEL** ou em suas imediações, em decorrência da execução deste Contrato pela **NHT**, seus agentes, empregados, ou contratados independentes, ressalvadas as hipóteses de defeitos construtivos ou quaisquer outros que sejam de atribuição da **PROPRIETÁRIA** e da Construtora e de seus subcontratados.

13.4 - A **NHT** concorda em assumir os gastos pré-operacionais que representam um valor da ordem de R$ 4.000,00 por apartamento e compreende:

- Seleção / contratação dos funcionários
- Pré-comercialização do hotel
- Lançamento comercial (propaganda e inauguração)
- Material de comunicação comercial (folheteria)
- Estoques operacionais e capital de giro.

13.5 - A **PROPRIETÁRIA** contratará a NHT para os trabalhos de assessoria técnica hoteleira de acordo com o anexo III, através do qual a **NHT** transmitirá as especificações do produto e orientará a elaboração dos projetos de implantação. Tais como arquitetura, instalações, e decoração. Os honorários para essa assessoria técnica serão de R$ 1.835,00 por apartamento, num total de R$ 220.200,00.

Até o montante expresso no item 13.5. acima, a NHT concorda que será transformado em quotas de participação do fundo constituído para esse projeto.

13.6 - O presente Contrato é a manifestação de interesse da NHT no arrendamento e na participação no projeto, ambos subordinados à aprovação de seu Conselho de Administração em sua próxima reunião prevista para março de 96. Esta participação segue limitada a R$ 220.200,00.

13.7 - Fica também estabelecido entre as partes que o início da construção do hotel deverá ocorrer em até 12 meses a partir da assinatura deste Contrato, e mais 18 meses de construção e entrega para Administração por parte da NHT. Caso a construção não ocorra dentro do prazo aqui estabelecido, fica a NHT liberada para desenvolver outros projetos na região, porém mantendo a preferência para administrar o hotel com a marca "Mercure".

São Paulo, 08 de setembro de 1996.
GAP/008/09/96

À
Mercúrio DTVM
At.: Dr. Leônidas Zelmanovitz
Porto Alegre - RS

Ref.: Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

Prezados Senhores,

Através da presente manifestamos nosso interesse na prestação de serviços para implantação e operacionalização do centro de conveniência (shopping center) do projeto Hermes, a ser desenvolvido na rua Soledade, nessa Capital.

A GRACO se propõe, sempre em consórcio com a PREDILAR VENDAS DE IMÓVEIS E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., a prestar os seguintes serviços:

I - Primeira Fase - Análise Mercadológica

1 - Estudo de viabilidade mercadológica para implantação do centro de conveniência no local, abrangendo:

- análise do local em relação à cidade e seus acessos;
- levantamento da área de influência do futuro empreendimento;
- análise da população da área de influência e fatores de atração;
- avaliação e definição do dimensionamento e tipo, tanto do centro a ser implantado quanto das atividades que deverão ser instaladas no mesmo (*tenant mix*).

Previsão para execução da Primeira Fase: 30 (trinta) dias a partir da solicitação do Fundo.

II -Segunda Fase - Planejamento e Estipulação do Projeto

2 - Assessoria e orientação na elaboração do projeto de arquitetura e de engenharia, a serem desenvolvidos por profissionais externos e com base nos dados da análise mercadológica, abrangendo:

- assessoria ao primeiro estudo para "lay-out" e dimensionamento das diversas áreas;
- análise do ante-projeto de arquitetura;
- estudo preliminar do *tennant mix* mostrando tipo e área dos pólos principais de atração e os tipos básicos de comércio por grupo de atividades.

3- Estudo de viabilidade econômico-financeira para o sistema shopping center, abrangendo:

- análise dos valores da locação e cessão de direito de uso dos espaços comerciais determinados no ante-projeto elaborado, com base nos valores de mercado;
- análise do orçamento de custos e do cronograma físico-financeiro, a serem elaborados por empresa externa especializada;
- previsão de custos para comercialização;

- análise de viabilização econômico-financeira, com a sensibilização dos diversos fatores envolvidos - receitas possíveis e custos previsíveis - com o intuito de se determinar o montante dos investimentos necessários à implantação do empreendimento e seu retorno, a nível de análise de risco.

Previsão para execução da Segunda Fase: 30 (trinta) dias, desde que os serviços envolvidos de terceiros obedeçam o seguinte cronograma:

- Ante-projeto e estudo de massas: 10 (dez) dias, após definição de ABL (Área Bruta Locável) recomendável;
- Orçamento das obras, com base nos ante-projetos: 7 (sete) dias após estudo de massa apresentado.

III. - Terceira Fase - Administração Pré-Operacional

4 - Assessoria na elaboração de plano geral de marketing e de plano estratégico de comercialização.

5 - Elaboração de um manual contendo a normatização para aprovação de projetos e execução das obras das instalações comerciais dos usuários das lojas.

6 - Assessoria técnica às equipes que aprovarão e fiscalizarão os projetos e obras dos futuros lojistas.

IV. - Quarta Fase - Comercialização

7 - A comercialização dos Salões de Uso Comercial (SUC's) será de nossa responsabilidade e executada nas condições e forma que se seguem:

- elaboração, em forma de minuta para aprovação de V.Sas., do instrumental jurídico do centro de conveniência;
- contatos com lojistas do nosso cadastro;
- contatos com lojistas da praça;
- contatos com empresas especializadas em franquias;
- obtenção de propostas de locação dos SUC's, para análise.

7.1 - Para execução da comercialização o Administrador do Fundo Hermes deverá fornecer todo material publicitário alusivo, inclusive os materiais técnicos e de expediente (impressos, folhetos, plantas, etc.).

7.2 - Deverá ser colocado à disposição da GRACO/PREDILAR um local de trabalho com telefone.

Previsão para execução: A comercialização terá o prazo de duração até 06 (seis) meses após a data de inauguração.

V - Quinta Fase - Operacionalização

8 - Implantação das áreas administrativa, comercial e operacional do empreendimento, para início das operações, e sua administração após inauguração.

Condições Negociais

- Centro de Conveniência (shopping center):

A.- Implantação:

9 - GRACO/PREDILAR receberão, pelos trabalhos propostos nas fases I a IV supra citadas, R$ 262.500,00 (duzentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), quantia esta a ser paga com o total do produto recebido pela comercialização dos SUC's, até que se complete o montante estipulado.

9.1- Ao final da comercialização, será apurado 6% (seis por cento) do volume total comercializado - obtido pela somatória dos aluguéis mínimos contratados , estabelecidos para todo o prazo de cada contrato, incluídos os aluguéis em dobro, se houverem, acrescidos das quantias contratadas a título de cessão de direito de uso; caso esse valor ultrapasse a quantia citada no item 9 acima, a diferença entre os dois valores deverá ser paga à vista, na data da referida apuração.

B.- Administração:

10- GRACO/PREDILAR receberão, pelos trabalhos propostos na fase V supra citada, 30% (trinta por cento) das receitas das locações ou 10% (dez por cento) se for contratada a administração, concomitantemente com o centro de conveniência, dos s, além de 8%(oito por cento) sobre o total das despesas referentes a encargos da locação (despesas ditas de condomínio).

- **Estacionamento:**

11- O Fundo Hermes contratará com a Npark - Administração de Estacionamentos e Garagens Ltda. a administração dos estacionamentos.

Prazos

12 - O prazo da presente proposta será de 10 (dez) anos, renováveis por iguais períodos, podendo, no caso da administração dos s, ser esta parcialmente terceirizada, após aprovação do Fundo.

Disposições Gerais

13 - Correrão por conta do Fundo Hermes todas as despesas referentes a viagens e estadas para fora da cidade de São Paulo de qualquer elemento da GRACO, ou cliente indicado, em função do empreendimento e de consultas técnicas, mediante prévia autorização.

14 - O Fundo Hermes custeará os projetos arquitetônicos e de engenharia e a construção do empreendimento, sendo que as lojas serão entregues em "osso" aos lojistas, com

previsão de pontos de instalações elétricas, hidro-sanitárias e de ar-condicionado, tudo conforme memorial a ser definido com o Fundo.

15 - Todos os valores expressos nesta proposta serão reajustados mensalmente de acordo com as variações do IGP-M, sendo o índice inicial o do mês da presente proposta.

16 - Correrão por conta do Fundo Hermes todas as despesas com a confecção e colocação, em lugar visível na obra, de placas conforme modelo a ser fornecido, indicativas dos serviços prestados pela GRACO/PREDILAR.

17 - Deverá constar de todas as peças promocionais do empreendimento, em igualdade de condições com o empreendedor e o construtor, os nomes da GRACO/PREDILAR como executoras dos serviços prestados.

18 - Caso ocorram atrasos nas datas previstas para pagamentos, as quantias estipuladas serão atualizadas até a data do efetivo pagamento, acrescidas de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês calculado *pro rata die*, além de multa de 10% (dez por cento) sobre o pagamento em atraso de até 30 (trinta) dias ou de 20% (vinte por cento) se o pagamento for efetuado com mais de 30 (trinta) dias de atraso da data de seu vencimento.

Esperando que a presente proposta seja de seu interesse, solicitamos a sua aceitação na segunda via desta, o que indicará a aprovação de seus termos e com a qual daremos início aos serviços da Primeira Etapa.

Atenciosamente,

GRACO Assessoria e Participações Ltda.

PREDILAR Vendas de Imóveis e Assessoria Imobiliária Ltda.

Aceite: __/__/__

Mercúrio DTVM

n park

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS ATRAVÉS DE LOCAÇÃO DE VAGAS COM TERCEIROS

CONTRATANTE: **Mercúrio S/A - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira com carta patente n. 9.300.292.678, com sede em Brasília, em STR/Sul - quadra 701 - conj.E - blocos 2 e 4 n.70 - sala 435, Edifício Palácio II, inscrita no CGC/MF sob o n.72.600.026/0002-62, neste ato representada por seu diretor, Leônidas Zelmanovitz, na qualidade de instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, adiante designada **Mercúrio DTVM**, e

CONTRATADA: **NparK - Administração de Estacionamentos e Garagens Ltda**. pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Av. Mauá, 1587, Porto Alegre - RS, CGC/MF. n. 93.703.973/0001-78, representada pelo seu Diretor Francisco Squeff Nora, doravante denominada simplesmente **NparK.**

FIADORES: Como fiador e principal pagador solidariamente responsável entre si com a CONTRATADA de todas as obrigações que incumbem a esta, por força de lei e do presente contrato, e até a desocupação do imóvel e sua entrega nas condições previstas neste instrumento, bem como pelas alterações e acessórios, que ocorrerem no curso da locação, em decorrência da aplicação de índices legais, em virtude de cláusulas contratuais ou de reajustamentos

autorizados por escrito pela CONTRATADA, assinam Francisco Squeff Nora, advogado, e sua esposa Rosana Silveira Nora, psicóloga, ambos brasileiros, residentes nesta Capital e inscritos no CPF sob o n. 387.698.400/91.

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Administração e Exploração de Estacionamento de Veículos através de Locação de Vagas com Terceiro, têm justo e contratado o que se segue:

Cláusula Primeira: A **Mercúrio DTVM** ajusta com a **NparK** a administração e operação de todas as áreas de estacionamento com acesso pela Rua Soledade, Porto Alegre - RS, para a implantação, operação e administração de estacionamento pago de veículos, excetuadas apenas as vagas do Prédio do Hospital.

Parágrafo Primeiro: Para os efeitos do "caput" desta cláusula a operação das áreas de estacionamento pela **NparK** consistirá na locação de vagas por hora, dia ou mês (em sistema de pagamento como mensalista ou convênio), em nome da contratante, a usuários do estacionamento.

Parágrafo Segundo: A titularidade da **Mercúrio DTVM** advém da sua condição de administradora e gestora do **Fundo de Investimento Imobiliário Hermes,** constituído de acordo com a Lei n. 8.668, de 25.06.93, resgistrado na Comissão de Valores Imobiliários em 14.09.95, sob o n.SEP/GER/RFI-95/010, inscrito no CGC/MF sob o n.00.868.235/0001-08, para os fins deste instrumento adiante denominado simplificadamente de **Fundo Hermes**. do qual as áreas de estacionamento deste objeto integrarão

patrimônio, ficando certo que a **MERCÚRIO DTVM** responde exclusivamente com o patrimônio fiduciário que detém em nome do **Fundo Hermes,** pelas obrigações ora assumidas em decorrência deste contrato.

Cláusula Segunda: Para fins de Prestação de Contas, ressarcimento das despesas de operação e remuneração da administração da **NparK**, serão apresentados mensalmente à **MERCÚRIO DTVM** Relatórios Diários de Receita e Planilha (conforme modelo em anexo) especificando item a item as depesas realizadas.

Parágrafo Primeiro: Os relatórios Diários de Receita provenientes das locações de vagas serão emitidos pelo sistema automatizado que será implantado no estacionamento, podendo a **MERCÚRIO DTVM** ou quem a mesma indicar verificar os registros no momento que entender necessário e solicitar formatação de relatórios estatísticos ou com dados de seu interesse. Em sendo apuradas diferenças, estas serão pagas em 24 (vinte e quatro) horas, com os encargos moratórios contratados. Nesta hipótese, o custo da auditoria será pago pela **NPark.** Em caso de 3(três) apurações de diferenças, consecutivas ou não e, independentemente de culpa, a **Mercúrio DTVM** poderá dar por rescindido o presente contrato.

Parágrafo Segundo: A Planilha referida no "caput" desta cláusula , contendo os itens de despesas necessárias para a operação e administração dos aluguéis

conterá também o valor total da Receita Bruta e o cálculo da Taxa de Administração da **NparK**.

Parágrafo Terceiro: Como remuneração pela sua atividade, a **NparK** reterá, além do integral ressarcimento das despesas previstas, a importância equivalente a 20% (vinte por cento) do Resultado Líquido obtido no estacionamento, nos termos da Planilha referida no "caput" desta cláusula, mediante emissão de Nota Fiscal de Serviços.

Cláusula Terceira: A Prestação de Contas nos moldes da Cláusula Segunda supra será apresentada até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido com a entrega dos valores apurados para a **Mercúrio DTVM** em razão dos aluguéis arrecadados até o último dia do mês anterior.

Parágrafo Primeiro: O não repasse dos aluguéis na data prevista implicará em atualização do débito de acordo com a variação "pro-rata-dies" do IGP/M, juros moratórios à razão de 1% a.m. (um por cento ao mês), igualmente calculado "pro-rata-dies", e multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo assim apurado, sendo motivo para rescisão do contrato.

Parágrafo Segundo: Os valores das despesas de operação serão reajustados conforme aumente cada item de insumo especificado na Planilha e a Taxa de Administração será reajustada diretamente mediante as correções e atualizações dos valores cobrados pelas locações de vagas no estacionamento.

Parágrafo Terceiro: O valor mensal de repasse das locações auferidas através da administração da **NparK**

será transferido à **Mercúrio DTVM** mediante depósito em conta corrente previamente informada pela mesma ou no escritório da **NparK**, na Av. Mauá, 1587, nesta capital, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido ou primeiro dia útil subseqüente.

Cláusula Quarta: Para os locatários de vagas por hora, dia ou mês (mensalistas ou conveniados) serão fornecidos pela **NparK** recibos de aluguel em nome da **Mercúrio DTVM** como comprovante de pagamento.

Parágrafo Único: Para a finalidade específica desta cláusula vale o presente parágrafo como instrumento de mandato em favor da **NparK**, que assinará os referidos recibos de aluguel.

Cláusula Quinta: Todas as despesas normais de implantação de sistemas de controle e Programação visual, segurança do imóvel, Taxa de Lixo, Água e Luz permanecem ao encargo da **Mercúrio DTVM**, sendo responsabilidade da **NparK** obrigações inerentes a Administração e exploração do estacionamento, nos termos da Planilha referida na Cláusula Segunda.

Cláusula Sexta: O presente contrato é firmado para vigorar por 03 (três) anos renováveis por iguais períodos na

ausência de manifestação em contrário até 60 (sessenta) dias antes do término e conforme avaliação da operação, tendo como termo inicial a data de início de operação no local.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de rescisão do presente instrumento não responderá nenhuma das partes por qualquer tipo de indenização ou multa, dando ambas as partes, por findas e cumpridas todas as cláusulas do presente contrato, salvo se a rescisão se deu por culpa ou dolo, hipótese em que a parte infratora pagará a outra, a importância então equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor estimado da receita que esta realizaria durante o próximo período de 1(um) ano, cálculo este a ser realizado com base no faturamento dos últimos 12 (doze) meses de vigência de contrato, ou nos até então transcorridos se ainda não tiver transcorrido integralmente tal lapso, a título de perdas e danos desde já prefixadas.

Parágrafo Segundo: Qualquer que seja a causa de rescisão, a **NPark**, no prazo de 15 (quinze) dias contados da verificação da hipótese, entregará a área administrada, retirando todos os seus equipamentos e pessoal, sem que isso gere qualquer obrigação para a **Mercúrio DTVM** a indenizar, nem ficará esta subrogada em obrigações sociais ou trabalhistas.

Cláusula Sétima: A contratante arcará com todas as despesas para a implantação do Estacionamento pago, implantando sistema automatizado de controle de acesso as áreas de estacionamento e sobre as locações a serem cobradas pelo uso de estacionamento por hora, dia ou mês, mediante a instalação dos equipamentos necessários que serão indicados pela mesma, escolhidos de comum acordo

entre as partes, e simultaneamente adquiridos pela **Mercúrio DTVM** para serem amortizados linearmente ao longo do período do contrato, com a receita do estacionamento.

Cláusula Oitava: A exploração do Estacionamento pago ocorrerá com a contratação de seguro contra roubo e furto, conforme item de Despesa e a **NparK** responderá com exclusividade frente a encargos legais e sociais de seus empregados e relativa a sua Taxa de Administração.

Cláusula Nona: O preço a ser cobrado no Estacioanemto será fixado pela **NparK** com a anuência expressa e por escrito da **Mercúrio DTVM**, levando-se em conta o preço de mercado e as características específicas do estacionamento.

Parágrafo Único: Ficam asseguradas apenas 168 (cento e sessenta e oito) locações em vagas de mensalistas aos ocupantes do Prédio Comercial, e 60 (sessenta) locações em vagas de mensalistas para o Hotel um valor hoje estimado em R$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) mensais.

Cláusula Décima: A partir da zero hora do dia do início de operação passará a ser da **NparK** a administração e exploração das locações nos termos deste contrato.

Cláusula Décima Primeira: Fica expressamente ajustado que o presente contrato fica resolvido caso o Fundo Hermes

de Investimento não venha a ter sua 2a. (segunda) emissão autorizada pela CVM, ou na hipótese de a totalidade das quotas da mesma não serem subscritas e integralizadas.

Cláusula Décima Segunda: O presente contrato será considerado de pleno direito rescindido, independentemente de notificação judicial ou extra-judicial, na hipótese de ocorrência de alguma das seguintes situações: a) se o imóvel onde será instalado o estacionamento for desapropriado; b) se ocorrer incêndio ou sinistro que impeça, mesmo que temporariamente, a continuidade da prestação do serviço; c) se a **Npark**, sem prévio e escrito consentimento da **Mercúrio DTVM**, subcontratar ou ceder os direitos do presente contrato; d) se for infringida qualquer cláusula contratual.

Cláusula Décima Terceira: Assinam o presente instrumento Francisco Squeff Nora e Rosana Silveira Nora, preambularmente qualificados, na qualidade de fiadores, principais pagadores e devedores solidários, de todas as obrigações ora assumidas pela **Npark**, responsabilizando-se por toda e qualquer quantia que sua afiançada vier a dever a **Mercúrio DTVM** em razão do disposto neste contrato.

Parágrafo Primeiro: Os fiadores renunciam, expressamente, aos direitos conferidos pelos artigos 1.491; 1.499 e 1.500 do Código Civil.

Parágrafo Segundo: A falta de ajuizamento do processo cabível pela **Mercúrio DTVM**, se caracterizada a

mora da **Npark**, não caracterizará a moratória prevista no art. 1.503, inciso I do Código Civil.

Parágrafo Terceiro: Em caso de morte ou insolvência dos fiadores, a **Npark** se obriga a, no prazo de 15 (quinze) dias contados da ocorrência do fato, apresentar outros, idôneos, a juízo e critério da **Mercúrio DTVM**.

Cláusula Décima Quarta: As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Alegre - RS para dirimir quaisquer dúvidas provenientes deste contrato, renunciando a qualquer outro.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 2(duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2(duas) testemunhas instrumentais.

Porto Alegre, 20 de dezembro de 1996.

N PARK - FUNDO HERMES

ABRIL/97

RECEITA BRUTA	**327.148,00**	
	Taxa de Ocupação = 100% do ideal previsto	
DESPESAS	1 supervisor 650,00	
	2 encarregados 520,00	
	10 aux.operações 2.007,00	
	Total mão-de-obra	-3.177,00
	Enc.Sociais	-3.399,39
	Cesta Básica	-273,00
	Manutenção	-150,00
	Material de Trabalho	-900,00
	Uniformes + VTp	-940,00
	Seguro mensal	-550,00
	Amortização equipamentos	0,00
	Total despesas	-9.389,39
ADMINISTRAÇÃO	Remuner.Npark (20% do Res.Liquido)	63.551,72
RESULTADOS	Receita Bruta	327.148,00
	(-) Despesas	-9.389,39
	Resultado Liquido	317.758,61
	(-) Remuneração Npark	-63.551,72
	Retorno para o Fundo Hermes	254.206,89

ANALISE			
	NPARK		
	Remuneração Npark	63.551,72	(20% do Resultado Liquido)
	(-) Impostos (7,65%)	-4.861,71	
	Remuneração Liquida Npark	58.690,02	
		17,94%	% de retorno em relação à Rec.Bruta
		18,47%	% de retorno em relação ao Res.Liquido
	FUNDO HERMES		
	Retorno para o Fundo	254.206,89	
		77,70%	% de retorno em relação à Rec.Bruta.
		80,00%	% de retorno em relação ao Res.Liquido.

4. Quanto à Composição de Receitas do FII:

4.1. Contratos com os Operadores sendo: para o hospital, a **Consult Sul Ltda** ; para o hotel, a **NHT Hotelaria e Turismo S/A - rede Novotel - integrante sistema ACCOR S/A - FRANÇA**; e para o centro de conveniência, a **Graco A&P LTDA** e para o estacionamento, idem item 3.5.